

Projekt

z dnia 2 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
z dnia 2026 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w północno-zachodniej części wsi Gieczynek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w północno-zachodniej części wsi Gieczynek”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, zatwierdzonego uchwałą Nr 113/XI/99 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 października 1999 roku, zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, zatwierdzonego uchwałą Nr 167/XIX/08 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 27 sierpnia 2008 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń na obszarze wsi Rosko, zatwierdzonego uchwałą Nr 310/XXVIII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 04.10.2017 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w północno-zachodniej części wsi Gieczynek;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieleniu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieleniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na

odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku symbolami 1MNW, 2MNW;
- 2) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach 1MNW i 2MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie istniejących drzew i zadrzewień, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;
- 4) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) objęcie ochroną zabytków archeologicznych znajdujących się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla ochrony których:
 - a) na rysunku planu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - b) na terenie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych;
- 2) ochronę układu ruralistycznego wsi Gieczynek wpisanego do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków oraz pozostałymi ustaleniami planu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

- b) jednej kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym,
 - c) maksymalnie trzech budynków gospodarczych lub garażowych,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) dość i dojazdów,
 - f) miejsc do parkowania,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,50;
 - 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,75;
 - 5) minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 8) maksymalną wysokość zabudowy – 9,5 m;
 - 9) maksymalną szerokość elewacji frontowej wszystkich budynków, lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie większą niż 22,0 m;
 - 10) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dach stromy dwuspadowy w układzie kalenicowym o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 11) dla budynków gospodarczych lub garażowych dach stromy dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 12) zakaz stosowania nierównego nachylenia połaci dachowych oraz przesuniętych połaci względem kalenicy;
 - 13) zakaz realizacji przeszłowych ogrodzeń betonowych;
 - 14) nakaz stosowania na elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych, takich jak cegła, kamień, drewno;
 - 15) nakaz stosowania dachówki w kolorze naturalnej czerwieni;
 - 16) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
 - 17) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w przypadku wydzielienia lokalu użytkowego;
 - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych symbolami 1KD, 2KD ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji miejsc do parkowania;
- 2) nakaz stosowania parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;
- 5) dopuszczenie lokalizacji chodników i dróg rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i miejsc do parkowania;
- 2) nakaz zachowania istniejących drzew;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) nasadzenia zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
 - a) plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) ochronę i zagospodarowanie obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków – Lasy Puszczy Nad Drawą PLB320016, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza, wskazanej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 24,0 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100°,
 - c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych przy lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków, w oznaczonym na rysunku planu pasie technologicznym o szerokości po 7,0 m na stronę od osi linii, do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN-15kV na linię kablową podziemną;
- 2) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z terenu komunikacji drogowej publicznej 1KD oraz z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej; dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie lub odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,
 - c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowy wód opadowych;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 8) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych, podziemnych;
- 9) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej lub indywidualnych zbiornikowych instalacji gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 14. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- teren 1MNW - 30%;
- teren 2MNW - 30%;
- teren 1KD, 2KD - 30%;
- teren 1ZP, 2ZP - 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY WIELEŃ - SKALA 1:10 000

granica obszaru objętego miejscowym
planem zagospodarowania przestrzennego

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

STREFY PRODUKCJI ROLNEJ, DLA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USTALONE
OGRAŃCZENIA NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

OCHRONA PRAWNA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA OBSZARZE POŁOŻONYM W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI GIECZYNEK

0 10 20 30 40 50 m

SKALA 1:1000

Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
znajduje się w granicach układu ruralistycznego wsi Gieczyny
wpisanego do gminnej ewidencji zabytków

OZNACZENIA:

granica obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

MNW

 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

ZP

 teren zieleni urządzonej

KD

 teren komunikacji drogowej publicznej

strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

zasięg 150-cio mertrowej strefy sanitarnej od cmentarza

granice obszaru Natura 2000 Lasy Puszczy Nad Drawą PLB320016

pas technologiczny od linii elektroenergetycznej SN15kV

linia wymiarowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

linia elektroenergetyczna SN15kV
poza granicami obszaru objętego planem

proponowane, nieobligatoryjne linie podziału działek



Układ współrzędnych:
EPSG:2176 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 5

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja
1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) Państwowy Ośrodek
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Czarnkowie
Licencja: GK.6642.701.2023_3002_P z dnia 19.06.2023 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .../.../2025 Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 2025 r.,
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego z 2025 r., poz. ...

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieleniu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w północno-zachodniej części wsi Gieczynek”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co następuje:

W trakcie procedury planistycznej, do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w północno-zachodniej części wsi Gieczynek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w tym drogowej:

1 Na obszarze objętym opracowaniem planu wyznacza się gminne drogi publiczne;

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wieleni oraz z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w tym drogowej, określonych w planie miejscowym odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy;

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych;

3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Wieleniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w północno-zachodniej części wsi Gieczynek

Rada Miejska w Wieleniu w dniu 30 sierpnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr 607/XLIII/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w północno-zachodniej części wsi Gieczynek, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Burmistrza Wielenia o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 5 grudnia 2023 r. w prasie lokalnej "Nadnoteckie Echo", wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 29 grudnia 2023 r. Obwieszczenie Burmistrza Wielenia nr PP.6721.1.2023 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone dnia 5 grudnia 2023 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wieleniu, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 29 grudnia 2023 r. Zawiadomieniem z dnia 13 maja 2024 r., znak PP.6721.1.2023 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęły wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu a Burmistrz Wielenia podjął rozstrzygnięcie o sposobie ich uwzględnienia.

Został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2025 r. do 21 listopada 2025 r. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 9 grudnia 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 listopada 2025 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wieleniu. W wyznaczonym terminie do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przedłożony Komisjom Rady Miejskiej w Wieleniu do zaopiniowania

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, proponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1103 ze zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi usankcjonowanie i kontynuację istniejącej sieci drogowej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Transport opiera się głównie na środkach transportu indywidualnego oraz na zorganizowanym transporcie grupowym. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny stanowić będzie wewnątrz układu komunikacyjny w granicach obszarów zabudowy o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego.

Projekt planu jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Wieleń, przyjętej Uchwałą Nr 277/XXVI/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 czerwca 2017 r.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.