

Projekt

z dnia 2 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek nr ewid.: 348/1, 348/2, 1507, 1509, 1718/1, 1718/2, 1719, 1725, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1919/7, 2038 oraz obszar części działek nr ewid. 340, 341, 342, 343, 344/2, 347/2, 383, położonych w obrębie wsi Rosko

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.), 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.), 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:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar działek nr ewid.: 348/1, 348/2, 1507, 1509, 1718/1, 1718/2, 1719, 1725, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1919/7, 2038 oraz obszar części działek nr ewid. 340, 341, 342, 343, 344/2, 347/2, 383, położonych w obrębie wsi Rosko, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieleniu o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieleniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan obejmuje swoim zasięgiem obszary, których granice określono w części graficznej planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania określone w metrach;

7) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym.

3. Niewymienione w ust. 2, pozostałe oznaczenia graficzne, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekcioć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, wiat, modułowych obiektów budowlanych oraz ogniw fotowoltaicznych, z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów oraz schodów zewnętrznych;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, historycznej lub edukacji ekologicznej;
- 5) pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu, którego wymiarem poprzecznym jest szerokość określona w tekście i na rysunku planu, w granicach którego obowiązują ograniczenia w jego zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 6) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy gatunków rodzimych o docelowej wysokości przekraczającej 4,0 m;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokopiennej gatunków rodzimych, głównie zimozielonej, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem U-PP-PS;
- 2) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem PP-PS-PEF;
- 3) tereny elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunku planu symbolami PEF;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
- 5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZN.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów, zieleni ozdobnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kolor elewacji budynków oraz modułowych obiektów budowlanych – biały, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 4) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połąci dachowych powyżej 12° – ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;

- 5) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 3 koloru elewacji na 20% powierzchni każdej elewacji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu oraz na poprawę stanu zagospodarowania przyległych nieruchomości, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczenie przebudowy, likwidacji lub rozbudowy istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu;
- 4) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody;
- 5) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spopielenia zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o szerokości 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

§ 9. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także terenów górniczych, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek lokalizacji:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 "Pradolina Toruń – Eberswalde", oznaczonego na rysunku planu;
- 2) terenów górniczych, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) obszarów górniczych, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) złóż, oznaczonych na rysunku planu.

2. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wyznacza się pasy technologiczne, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu przebudowy lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii, w granicach których ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 2) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych;
- 3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu i konserwacji istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 1339P, zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, co najmniej:
 - a) 1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej produkcyjnej,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde 500 m² powierzchni użytkowej magazynowej,
 - c) 3 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usługowej,
 - d) 1 miejsca do parkowania na każdym z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF;
- 3) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, nakaz lokalizacji miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych;
- 4) zapewnienie miejsc załadunku i rozładunku towaru w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-PP-PS, 1PP-PS-PEF;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru planu;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących, na obszarze objętym planem;
- 3) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zastosowania indywidualnego ujęcia wody na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-PP-PS, 1PP-PS-PEF, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej lub niewystarczającej wydajności sieci wodociągowej,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę poprzez dowóz na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami PEF,
 - d) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, po wcześniejszym podczyszczeniu,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków;

- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych w sposób uwzględniający selektywną zbiórkę u źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach U-PP-PS, PP-PS-PEF, PEF: 5000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach U-PP-PS, PP-PS-PEF, PEF: 30,0 m;
- 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego na terenach U-PP-PS, PP-PS-PEF, PEF: 70° – 110°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 14. 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 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-PP-PS, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, produkcyjnej, składowej lub magazynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,50;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,50;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 8) geometria dachów budynków, wiat oraz obiektów modułowych: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - c) budowli: 15,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 3 kondygnacje nadziemne;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 12) obsługa komunikacyjna z sąsiadującymi drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenu produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PP-PS-PEF, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie:
 - a) obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, produkcyjnej, składowej lub magazynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) elektrownie słoneczne, w tym:
 - ogniwa fotowoltaiczne, obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 150 kW,
 - magazyny energii, w tym modułowe magazyny energii,
 - budynki i budowle stacji transformatorowych, w tym modułowe stacje transformatorowe,
 - budynki oraz wiaty, stanowiące zaplecze techniczne, magazynowe oraz pomieszczenia socjalne związane z bieżącą obsługą terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garaży oraz wiat;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,80;

- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,80;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%, z zastrzeżeniem iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni instalacji fotowoltaicznych;
- 8) geometria dachów budynków, wiat oraz obiektów modułowych: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków gospodarczych, garaży oraz wiat: 6,0 m,
 - c) budowli: 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - d) ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcją: 4,0 m;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 3 kondygnacje nadziemne;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 12) obsługa komunikacyjna z sąsiadującymi drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

§ 17. Dla terenów elektrowni słonecznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: elektrownie słoneczne, w tym:
 - a) ogniwa fotowoltaiczne, obejmujące urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 150 kW,
 - b) magazyny energii, w tym modułowe magazyny energii,
 - c) budynki i budowle stacji transformatorowych, w tym modułowe stacje transformatorowe,
 - d) budynki oraz wiaty, stanowiące zaplecze techniczne, magazynowe oraz pomieszczenia socjalne związane z bieżącą obsługą terenu;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,20;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%, z zastrzeżeniem iż do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni instalacji fotowoltaicznych;
- 7) geometria dachów budynków, wiat oraz obiektów modułowych: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 6,0 m,
 - b) budowli: 8,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) ogniw fotowoltaicznych wraz z konstrukcją: 4,0 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- 11) obsługa komunikacyjna z sąsiadującymi drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

§ 18. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) rowów odwadniających.

§ 19. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącego zbiornika wodnego na terenie 1ZN;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) przejść pieszych, przejazdów, przepustów;
- 4) zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

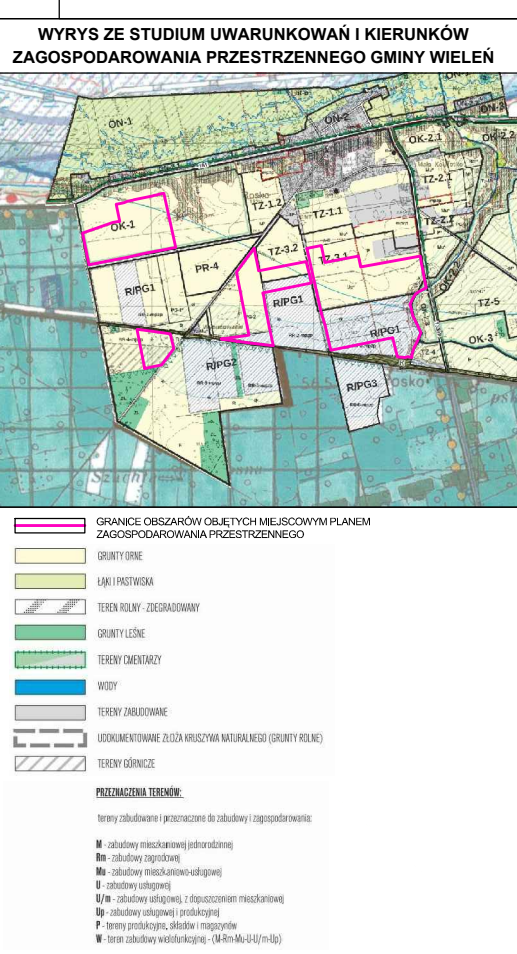
§ 20. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen w Rosku przy linii kolejowej, przyjętego Uchwałą Nr 340/XXXVIII/02 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 21 stycznia 2002 r., w zakresie objętym granicami opracowania planu;
- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielen, przyjętego Uchwałą Nr 68/IX/2003 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003 r., w zakresie objętym granicami opracowania planu;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 1919/4, 1919/5, 1531, 1532/1, położonych na obszarze wsi Rosko, przyjętego Uchwałą Nr 279/XXVI/2013 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 30 kwietnia 2013 r., w zakresie objętym granicami opracowania planu;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 1508 i 1509 położonych na obszarze wsi Rosko, przyjętego Uchwałą Nr 279/XXVI/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 czerwca 2017 r. w zakresie objętym granicami opracowania planu.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .../.../2026
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA 2026 R.



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieleniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek nr ewid.: 348/1, 348/2, 1507, 1509, 1718/1, 1718/2, 1719, 1725, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1919/7, 2038 oraz obszar części działek nr ewid. 340, 341, 342, 343, 344/2, 347/2, 383, położonych w obrębie wsi Rosko

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 stwierdza, że:

1. Konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek nr ewid.: 348/1, 348/2, 1507, 1509, 1718/1, 1718/2, 1719, 1725, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1919/7, 2038 oraz obszar części działek nr ewid. 340, 341, 342, 343, 344/2, 347/2, 383, położonych w obrębie wsi Rosko odbyły się w dniach od 8 lipca 2025 r. do 11 sierpnia 2025 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieleniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 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:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) 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.

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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek nr ewid.: 348/1, 348/2, 1507, 1509, 1718/1, 1718/2, 1719, 1725, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1919/7, 2038 oraz obszar części działek nr ewid. 340, 341, 342, 343, 344/2, 347/2, 383, położonych w obrębie wsi Rosko

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek nr ewid.: 348/1, 348/2, 1507, 1509, 1718/1, 1718/2, 1719, 1725, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1919/7, 2038 oraz obszar części działek nr ewid. 340, 341, 342, 343, 344/2, 347/2, 383, położonych w obrębie wsi Rosko, zwany dalej „planem”, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa 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),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie Uchwały Nr 38/V/2024 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 sierpnia 2024 roku, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek nr ewid.: 348/1, 348/2, 1507, 1509, 1718/1, 1718/2, 1719, 1725, 1919/2, 1919/3, 1919/4, 1919/5, 1919/7, 2038 oraz obszar części działek nr ewid. 340, 341, 342, 343, 344/2, 347/2, 383, położonych w obrębie wsi Rosko.

Plan obejmuje swoim zasięgiem obszary zlokalizowane w obrębie Rosko, gm. Wielen, których granice określono w części graficznej planu.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen w Rosku przy linii kolejowej, przyjętego Uchwałą Nr 340/XXXVIII/02 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 21 stycznia 2002 r.;
- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielen, przyjętego Uchwałą Nr 68/IX/2003 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003 r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 1919/4, 1919/5, 1531, 1532/1, położonych na obszarze wsi Rosko, przyjętego Uchwałą Nr 279/XXVI/2013 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 30 kwietnia 2013 r.;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o nr ewid.: 1508 i 1509 położonych na obszarze wsi Rosko, przyjętego Uchwałą Nr 279/XXVI/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 czerwca 2017 r.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen, uchwalone Uchwałą Nr 113/XI/99 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 października 1999 r. ze zmianami, określa przeznaczenie obszarów objętych planem w granicach strefy ochrony przyrodniczej ekosystemu wód płynących (OK), strefy produkcyjnej przestrzeni gruntów rolnych (PR), strefy obszarów zurbanizowanych (TZ) z przeznaczeniem usługowym i produkcyjnym (Up) oraz strefy rolno-leśnej obszarów i terenów górniczych oraz obszarów zdegradowanych, wymagających rekultywacji (R/PG).

Do opracowania niniejszego planu przystąpiono w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej oraz instalacji fotowoltaicznych, zgodnie z wnioskiem właścicieli nieruchomości.

Pomimo przeznaczenia określonego w studium, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Burmistrza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił ogłoszenie.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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) wyłączony został obowiązek sporządzenia przez Burmistrza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in. w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ww. ustawy.

W trakcie prac planistycznych podjęta została decyzja o zmniejszeniu zakresu opracowania o zachodnią część działki nr ewid. 383.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne w dniach od 8 lipca 2025 r. do 11 sierpnia 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieleniu o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, a także przedstawia się Radzie Miejskiej w Wieleniu raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §15 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego

ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Wieleni.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu umożliwia nową zabudowę i uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – projekt planu umożliwia realizację zabudowy przy zachowaniu zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projekt planu dopuszcza lokalizację zarówno dróg pieszych jak i rowerowych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – projekt planu umożliwia realizację zabudowy związanej z odnawialnymi źródłami energii w istniejących granicach miejscowości.

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 Wieleni, 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.