

Projekt

z dnia 15 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są: od północy pas drogi wewnętrznej, od wschodu granica działki nr ewid. 166/6, od południowego - wschodu jezioro Dzierżążno, od południa granice działek nr ewid. 154/3 ÷ 157/5 i 154/7, od zachodu linia rozgraniczająca drogę wojewódzką nr 177 oraz granice działek nr ewid.160, 162 i 163, oznaczone graficznie na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieleń, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości;

- 3) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dobra kultury współczesnej.

2. Na całym obszarze objętym planem występuje obszar chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą”, oznaczony na rysunku.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 127 – Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie.

4. Na obszarze objętym planem, zgodnie z gminną ewidencją zabytków, występuje część obiektu zabytkowego, parku z II poł. XIX w., pocz. XX w. (ok. 1878r.), należącego do zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego (pozostała część zespołu zabytkowego znajduje się poza planem w kierunku północnym).

5. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się:

- 1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) budowli wyższych niż 10,0 m.

§ 3. 1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) kierunek głównej kalenicy dachu;
- 5) granica chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą”;
- 6) granice historycznego parku, objętego ochroną zabytków.

2. Przez maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust.1 pkt 3, należy rozumieć linie ograniczające sytuowanie wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego.

3. Przez kierunek głównej kalenicy dachu, o którym mowa w ust.1 pkt.4, należy rozumieć kierunek usytuowania przeważającej połaci dachowej i jej kalenicy, z wyłączeniem budynków gospodarczo-garażowych, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MN;
- 2) tereny zabudowy letniskowej, oznaczenie na rysunku – MR;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczenie na rysunku – U;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczenie na rysunku – ZP;
- 5) tereny zieleni urządzonej oraz usług rekreacji i sportu, oznaczenie na rysunku – ZP/U;
- 6) teren zieleni urządzonej i zabudowy letniskowej, oznaczenie na rysunku – ZP/MR;

- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczenie na rysunku – KDW;
- 8) tereny przejść pieszych, oznaczenie na rysunku – KDWx;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczenie na rysunku – WS.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu lecz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 5. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), należy do terenów ochrony akustycznej, dla którego zgodnie z przepisami o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zieleni urządzonej (ZP), tereny zabudowy lotniskowej (MR) i tereny zieleni urządzonej i zabudowy lotniskowej (ZP/MR), tereny zieleni urządzonej oraz usług rekreacji i sportu (ZP/U), należą do terenów ochrony akustycznej – odnoszące się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnią całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po obrysie zewnętrznym budynku.

Rozdział 2.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w zabudowie wolnostojącej,
 - b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 8,5 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym lub II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna;
- 4) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - dach stromy dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°; dla budynku nakaz stosowania równych nachyleń połaci dachowych oraz zakaz przesuniętych połaci dachowych względem kalenicy;
- 5) dla budynków gospodarczo-garażowych - dach stromy o nachyleniu połaci dachowych 20° do 45°; dla budynku nakaz stosowania równych nachyleń połaci dachowych oraz zakaz przesuniętych połaci dachowych względem kalenicy;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,4;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, na działce budowlanej.

§ 8. Dla terenów zabudowy lotniskowej (MR), obejmujących tereny MR1 ÷ MR5, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku lotniskowego oraz możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 2) wysokość budynku lotniskowego do 8,5 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 3) wysokość budynku gospodarczo-garażowego do 6,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 4) dla budynków istniejących możliwość zachowania wysokości i nachylenia połaci dachowych;

- 5) dla budynku letniskowego dach stromy dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynku nakaz stosowania równych nachyleń połaci dachowych oraz zakaz przesuniętych połaci dachowych względem kalenicy;
- 6) dla budynku gospodarczo-garażowego dach stromy dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°; dla budynku nakaz stosowania równych nachyleń połaci dachowych oraz zakaz przesuniętych połaci dachowych względem kalenicy;
- 7) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,4;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 600 m²;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na działce budowlanej.

§ 9. Dla terenu zabudowy usługowej (U), ustala się:

- 1) na terenie U znajduje się historyczny park objęty ochroną zabytków, dla którego mają zastosowanie ustalenia §16 ust. 2, 3 i 4;
- 2) sytuowanie na działce budowlanej jednego budynku usługowego o funkcji handlu lub gastronomii oraz możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) wysokość budynku usługowego i budynku gospodarczo-garażowego do 8,0 m, I kondygnacja nadziemna z dachem;
- 4) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejsze niż 30°;
- 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,5;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług, na działce budowlanej.

§ 10. Dla terenu zieleni urządzonej (ZP), ustala się:

- 1) na terenie ZP znajduje się historyczny park objęty ochroną zabytków, dla którego mają zastosowanie ustalenia §16 ust. 2, 3 i 4;
- 2) kształtowanie zieleni;
- 3) zakaz sytuowania budynków;
- 4) możliwość sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przejść pieszych;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nie wyznacza się miejsc postojowych.

§ 11. Dla terenów zieleni urządzonej oraz usług rekreacji i sportu (ZP/U), obejmujących tereny ZP/U1 i ZP/U2, ustala się:

- 1) na terenie ZP/U2 znajduje się historyczny park objęty ochroną zabytków, dla którego mają zastosowanie ustalenia §16 ust. 2, 3 i 4 ;
- 2) kształtowanie zieleni;
- 3) sytuowanie zabudowy o funkcji rekreacji lub sportu;
- 4) sytuowanie budynków w granicach obszaru ograniczonego maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) wysokość budynków;

- a) do 9,0 m nad poziom terenu, z wyłączeniem budynków infrastruktury technicznej,
 - b) dla budynków infrastruktury technicznej – do 4,0 m nad poziom terenu;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniejszą niż 0,1 do maksymalnie 0,35;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
- a) teren ZP/U1 - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) teren ZP/U2 – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zachowanie istniejącej zieleni, niekolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 10) możliwość sytuowania, w szczególności: obiektów małej architektury, budowli sportowo-rekreacyjnych, budowli infrastruktury technicznej oraz dojazdów i ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych;
- 11) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług, na działce budowlanej.

§ 12. Dla terenu zieleni urządzonej i zabudowy letniskowej (ZP/MR), ustala się:

- 1) na terenie znajduje się historyczny park objęty ochroną zabytków, dla którego mają zastosowanie ustalenia §16 ust. 2, 3 i 4;
- 2) kształtowanie zieleni;
- 3) sytuowanie jednego budynku letniskowego w granicach obszaru ograniczonego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) wysokość budynku letniskowego do 8,5 m, I kondygnacja nadziemna z dachem stromym;
- 5) dla budynku letniskowego dach stromy dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynku nakaz stosowania równych nachyleń połaci dachowych oraz zakaz przesuniętych połaci dachowych względem kalenicy;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną, nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na działce budowlanej.

§ 13. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych (WS), mają zastosowanie przepisy z zakresu prawa wodnego.

§ 14. Dla terenów dróg wewnętrznych (KDW), obejmujących tereny KDW1÷ KDW3, ustala się:

- 1) sytuowanie drogi, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość kształtowania zieleni przydrożnej;
- 3) możliwość sytuowania miejsc postojowych.

§ 15. Dla terenów przejść pieszych (KDWx), obejmujących tereny KDWx1 i KDWx2, ustala się:

- 1) sytuowanie przejść pieszych, urządzeń zieleni;
- 2) możliwość sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16. 1. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę, docelowo zbiorowy odbiór ścieków komunalnych;
- 2) postępowanie zgodnie z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) ustalenia dotyczące standardów kształtowania zabudowy, w tym wskaźników intensywności zabudowy;
- 4) kształtowanie terenów zieleni, poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów zieleni urządzonej,
 - b) ustalenia dotyczące zachowania obszarów zadrzewionych,
 - c) ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) ochronę przed hałasem, zgodnie z przepisami o środowisku, określającymi dopuszczalny poziom hałasu;
- 6) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 9) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych,
 - b) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
 - c) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
 - e) nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego;
- 11) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów.

2. Na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i oznaczeniem na rysunku, formą ochrony zabytków obejmuje się historyczny park, o którym mowa w §2 ust. 4.

3. Dla obiektu parku, objętego ochroną zabytków (teren ZP, U, ZP/U2, ZP/MR), ustala się: zachowanie i odtworzenie układu kompozycyjnego i gatunkowego drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych elementów rozplanowania (np. osie kompozycyjne) i wyposażenia (np. elementy małej architektury, rzeźby, tablice, itp.).

4. Dla ochrony obiektu, wymienionego w ust. 2 i 3, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewnia publiczna droga główna – (droga wojewódzka nr 177 - obszar poza planem), umożliwiając, poprzez powiązanie z wyznaczonymi w planie drogami wewnętrznymi, obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarze planu należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego;
- 3) zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem ust.2;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, poprzez zastosowanie systemów indywidualnych – z dopuszczeniem zastosowania retencji i infiltracji do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych systemów grzewczych z nakazem zastosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej, gazu lub odnawialnych źródeł energii; zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – indywidualnie;
- 7) obsługę telekomunikacyjną – poprzez wykorzystanie istniejących systemów telekomunikacyjnych i realizację sieci telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń łączności publicznej.

2. W przypadku braku warunków przyłączenia do działki, kanalizacji sanitarnej, o której mowa w ust.1 pkt 3, postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, w tym prawa budowlanego.

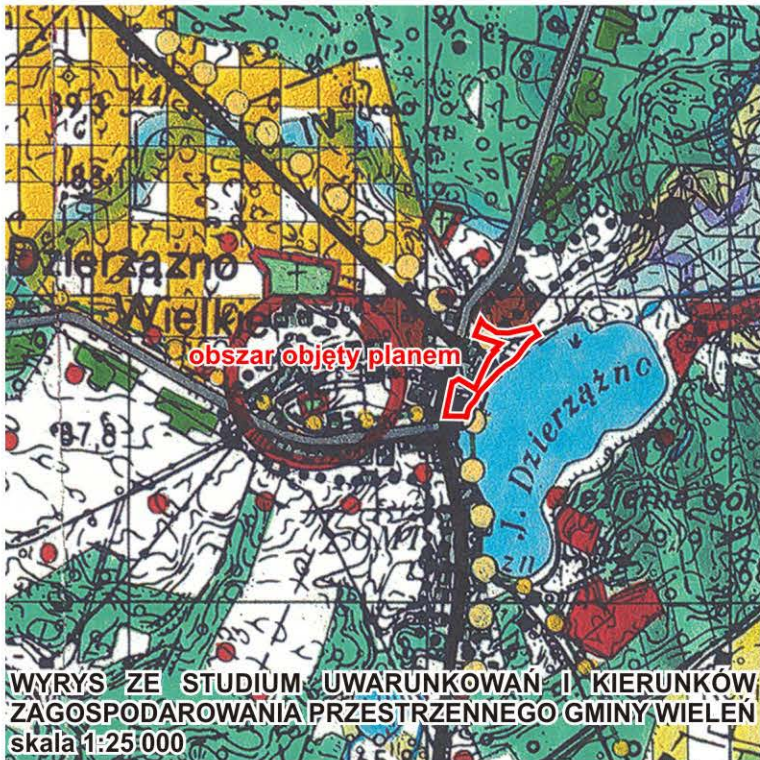
Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 19. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIELEŃ
skala 1:25 000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU
Z DNIA

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
POZ. Z DNIA

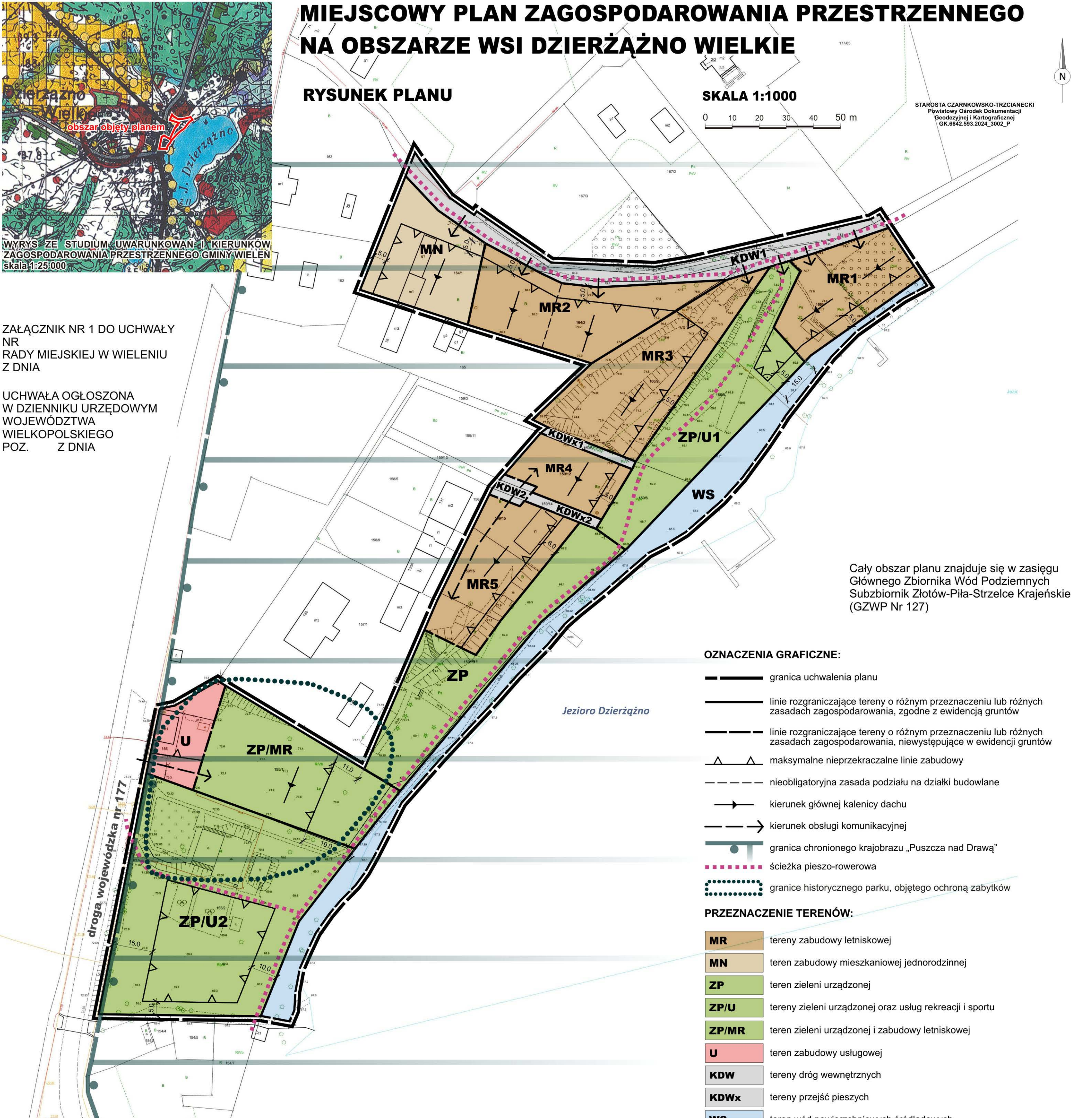
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI DZIERŻĄŻNO WIELKIE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIEŃSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
GK.6642.593.2024_3002_P



Cały obszar planu znajduje się w zasięgu
Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie
(GZWP Nr 127)

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica uchwalenia planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodne z ewidencją gruntów
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, niewystępujące w ewidencji gruntów
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieobligatoryjna zasada podziału na działki budowlane
- kierunek głównej kalenicy dachu
- kierunek obsługi komunikacyjnej
- granica chronionego krajobrazu „Puszcza nad Drawą”
- ścieżka pieszo-rowerowa
- granice historycznego parku, objętego ochroną zabytków

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MR	tereny zabudowy letniskowej
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP	teren zieleni urządzonej
ZP/U	tereny zieleni urządzonej oraz usług rekreacji i sportu
ZP/MR	teren zieleni urządzonej i zabudowy letniskowej
U	teren zabudowy usługowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDWx	tereny przejść pieszych
WS	teren wód powierzchniowych

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen
Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Miejska w Wieleniu stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen (uchwała Nr 310/XXVIII/2017 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 04 października 2017 r.)

Uzasadnienie

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie, określony jest w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen, jako obszar potencjalnych terenów rozwojowych gminy, który może być przeznaczony pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczony obszar objęty planem jest terenem projektowanych zmian w strukturze przestrzennej dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami zmiany studium w zakresie: kierunków zmian w strukturze przestrzennej, zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz polityki przestrzennej gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538), Rada Miejska w Wieleniu rozstrzyga, co następuje

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze 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 2026 r. poz.538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia

Załącznik nr 5 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 2026 r. poz.538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Wieleniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie

Rada Miejska w Wieleniu uchwałą Nr 208/XV/2020 z dnia 26 czerwca 2020 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie geodezyjnym 0003 Dzierżążno Wielkie, gm. Wielen. W granicach obszaru objętego projektem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr 68/IX/03 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 5 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielen, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 169, poz. 3149 z 30 października 2003 r.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Wielenia.

Celem opracowanego planu jest wydzielenie terenów zabudowy letniskowej, terenów zieleni urządzonej oraz usług rekreacji i sportu .

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczone zostało w prasie lokalnej (tygodnik „Nadnoteckie Echa”), w biuletynie informacji publicznych BIP Wielen oraz na tablicy ogłoszeń. 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.

W trybie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko nie wpłynęły indywidualne wnioski do planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. Uwagi Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczące uzupełnienia zapisów planu zostały uwzględnione w projekcie planu. Uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniono w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. Dotyczyły one ujednolicenia, uzupełnienia i zweryfikowania informacji zawartych w prognozie oraz projekcie planu.

W związku z dokonaną przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego zmianą przebiegu granic między działkami 202 i 203, położonymi na obszarze sporządzanego planu, uprzednio uzgodniony i zaopiniowany projekt planu wymagał wniesienia stosownych zmian. Jednocześnie w związku z przeznaczeniem działki nr 166/2 stanowiącej w części tereny leśne na cele zabudowy letniskowej, niezbędne było uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Wielkopolskiego decyzją znak DR-I.7151.107.2024 z dnia 18 lutego 2024 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,2073 gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu

Państwa na działce o nr ewid. 166/2 w obrębie Dzierżążno Wielkie, gmina Wielen pod tereny zabudowy lotniskowej (MR3)

W związku z wprowadzeniem istotnych zmian do uzgodnionego wcześniej projektu planu zagospodarowania zdecydowano o ponowieniu etapu uzgodnień.

W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Dzierżążno Wielkie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen, zatwierdzonego uchwałą Nr 113/XI/99 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 28 października 1999 roku, zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen, 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 Wielen na obszarze wsi Rosko, zatwierdzonego uchwałą Nr 310/XXVIII/20217 Rady Miejskiej w Wieleniu z dnia 04.10.2017 r.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Procedura formalno-prawna planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan spełnia także wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 tej samej ustawy.

Przy opracowywaniu projektu planu rozpatrywano różne warianty rozwiązań planistycznych w aspekcie istniejących uwarunkowań przestrzennych, ekonomicznych, społecznych, kulturowych, przyrodniczych i komunikacyjnych. Realizacja ustaleń planu umożliwi zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego i wymogami ochrony środowiska.

W planie uwzględniono walory architektoniczno-krajobrazowe ustalając warunki zagospodarowania terenów odnoszące się do kształtowania zabudowy. Dla uwzględnienia wymagań dotyczących ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, w planie określono: przeznaczenia terenów, linie i parametry zabudowy, w szczególności wysokość budynków oraz intensywność zabudowy, a także wielkość powierzchni biologicznie czynnych. Odstąpiono od określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ okoliczności faktyczne i prawne nie uzasadniają konieczności powyższych zapisów.

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez: wprowadzenie zapisu lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, ustalenia dotyczące technicznego uzbrojenia terenu, w tym zaopatrzenia w ciepło, a także wyznaczenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w odniesieniu do działek budowlanych. W planie do wymogów gospodarki wodnej odnoszą się ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków komunalnych.

Dla terenu planu ustala się zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej oraz docelowe odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Według ustaleń planu, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych ma się odbywać z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie środowiska.

W planie występują obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody - Puszcza nad Drawą.

W planie określa się zasady ochrony krajobrazu kulturowego, ze względu na występowanie w granicach obszaru planu części obiektu zabytkowego, parku z II poł.XIX w należącego do zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, objętego ochroną na podstawie ustaleń planu.

W planie uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez: ustalenie z zakresu oddziaływania na środowisko, ustalenia w zakresie zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych systemów grzewczych z nakazem zastosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej, gazu lub odnawialnych źródeł energii, ustalenie wymogu wyznaczania miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ustaleniach planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenia w zakresie nowej zabudowy, rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W planie uwzględniono prawa własności.

Proponowane w planie rozgraniczenia terenów uwzględniają dotychczasowe podziały działek i nie ingerują w prawo własności.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków i uzyskanie uzgodnień projektu planu przez właściwe organy wojskowe i lotnicze.

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i drogowej obsługującej zabudowę istniejącą (poza planem) i planowaną, przemieszczania się pojazdów samochodowych, pieszych i rowerzystów oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i sieci szerokopasmowych.

Burmistrz zapewnił udział społeczeństwa w pracach na projektem planu. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały przekazane poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu, na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej oraz przez ogłoszenia w prasie lokalnej (tygodnik Nadnoteckie Echa). W treści ogłoszeń znalazły się informacje o możliwości składania wniosków do planu oraz wyznaczono termin na ich składanie. W terminie przewidzianym w obwieszczeniu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Burmistrz Wielenia sporządził projekt planu oraz uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie a następnie zawiadomił, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej oraz przez ogłoszenie w prasie lokalnej, o wyłożeniu projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego w terminie od 20 marca 2026 r. do 22 kwietnia 2026 r., dyskusji publicznej w dniu 23 marca 2026 r. oraz wyznaczył termin składania uwag na okres do dnia 7 maja 2026 r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych uwag do projektu planu.

Ustalając w planie przeznaczenia terenów i określając sposób ich zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Wielenia miał na uwadze interes publiczny i prywatny a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy w granicach wyznaczonych w projekcie planu terenów, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzennie, poprzez:

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pojazdów i pieszych, poprzez wyznaczenie sieci komunikacyjnej,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy.

Przy sporządzaniu projektu planu, zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do wymogów formalno-prawnych, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również do art. 21, art. 39 i art. 54 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, umożliwiając dostęp do dokumentacji planistycznej.

Obszar planu, dzięki dostępowi do sieci miejskiej wodociągowej spełnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rodzi skutków finansowych dla budżetu miasta.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy nie narusza zasad polityki przestrzennej gminy oraz jest zgodny z 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.