



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 24 lipca 2025 r.

Poz. 5879

UCHWAŁA NR 128/XIII/2025 RADY MIEJSKIEJ W WIELENIU

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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.) oraz art. 64 ust. 2 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono 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 Rosko w rejonie ulicy Lipowej, 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 Rosko w rejonie ulicy Lipowej, 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 Rosko w rejonie ulicy Lipowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej.

§ 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 przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) zabytki i dobra kultury współczesnej.

2. 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;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Przez obowiązujące linie zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 2, należy rozumieć linie ukształtowane przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się: okapy, wykusze, ryzality, schody, zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynków, itp., elementy oraz docieplenie budynku.

3. 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 prawa budowlanego.

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

- 1) teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczenie na rysunku – UK-UB;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczenie na rysunku – MW-UZ;
- 3) teren telekomunikacji, oznaczenie na rysunku – IT.

§ 5. Cały obszar objęty planem:

- 1) znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 138 – Pradolina Toruń – Eberswalde (Noteć) oraz potencjalnego obszaru ochronnego tego zbiornika;
- 2) znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”.

§ 6. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej (MW-UZ), o którym mowa w §4 pkt 2, należy do terenu ochrony akustycznej, dla którego zgodnie z przepisami o środowisku ustalono dopuszczalne poziomy hałasu, odnoszące się odpowiednio (w zależności od użytkowania lokali), jak dla terenu: mieszkaniowo-usługowego albo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 2.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jako zasady kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Dla terenu usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego UK-UB, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej:
 - a) budynku lub zespołu budynków, z zachowaniem linii zabudowy, wg rysunku,
 - b) budowli np. małego amfiteatru oraz dojazdu, parkingu itp.,
 - c) obiektów małej architektury, zieleni wysokiej i niskiej,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej służących obsłudze wyznaczonego terenu;
- 2) maksymalną wysokość budynków - 9,5 m, budowli - 15,0 m;
- 3) dowolną geometrię dachów;

- 4) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 i 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 7) możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie większej niż 100,0 m² dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca przeznaczonego do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowej, na terenie działki budowlanej.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zdrowia i pomocy społecznej MW-UZ, ustala się:

- 1) sytuowanie na działce budowlanej:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami lub budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zachowaniem linii zabudowy, wg rysunku,
 - b) budynku garażowego, budynku garażowo-gospodarczego, budynku gospodarczego,
 - c) obiektów małej architektury, zieleni wysokiej i niskiej,
 - d) budowli infrastruktury technicznej, służących obsłudze wyznaczonego terenu,
 - e) dojazdu, parkingu;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i budynku mieszkalnego wielorodzinnego 12,0 m, do II kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynku: garażowego, garażowo-gospodarczego i gospodarczego - 4,0 m, I kondygnacja nadziemna; budowli – 15,0 m;
- 3) dowolną geometrię dachów;
- 4) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,1 do 0,9;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 7) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca przeznaczonego do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsca przeznaczonego do parkowania na 1 mieszkanie, na terenie działki budowlanej.

§ 9. Dla terenu telekomunikacji (IT) , ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów telekomunikacji o maksymalnej wysokości 4,0 m;
- 2) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,1 do 1,0;
- 3) dowolną geometrię dachu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 100 %;
- 5) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i ilości miejsc przeznaczonych do parkowania;
- 6) dostęp komunikacyjny z ul. Lipowej (poza planem) poprzez teren UK-UB.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz docelowe zbiorowe odprowadzenie ścieków komunalnych;
- 2) kształtowanie terenów zieleni, poprzez:
 - a) wskazanie do zachowania obszarów zadrzewionych,

- b) ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,
- c) ustalenie wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) wskazanie ochrony przed hałasem terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej (MW-UZ), zgodnie z przepisami o środowisku, określającymi dopuszczalny poziom hałasu;
- 4) możliwość lokalizowania jedynie takich przedsięwzięć, których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym o ochronie środowiska oraz przepisami prawa miejscowego;
- 6) zachowanie walorów krajobrazowych terenu objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Dostępność komunikacyjną terenów objętych planem zapewniają istniejące: ulica Powstańców Wielkopolskich - droga wojewódzka nr DW 181 i ulica Lipowa – droga gminna (drogi poza obszarem planu).

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

§ 12. 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 o maksymalnej mocy elektrycznej zainstalowanej 1000 kW; 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

§ 13. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się stawkę – 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.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielenia.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wieleniu
(-) Katarzyna Kędzierska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleńiu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE WSI ROSKO W REJONIE ULICY LIPOWEJ



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR 128/XIII/2025
RADY MIEJSKIEJ W WIELEŃIU
Z DNIA 25.06.2025

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
POZ. Z DNIA

Rysunek planu

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

układ współrzędnych: 2000/5

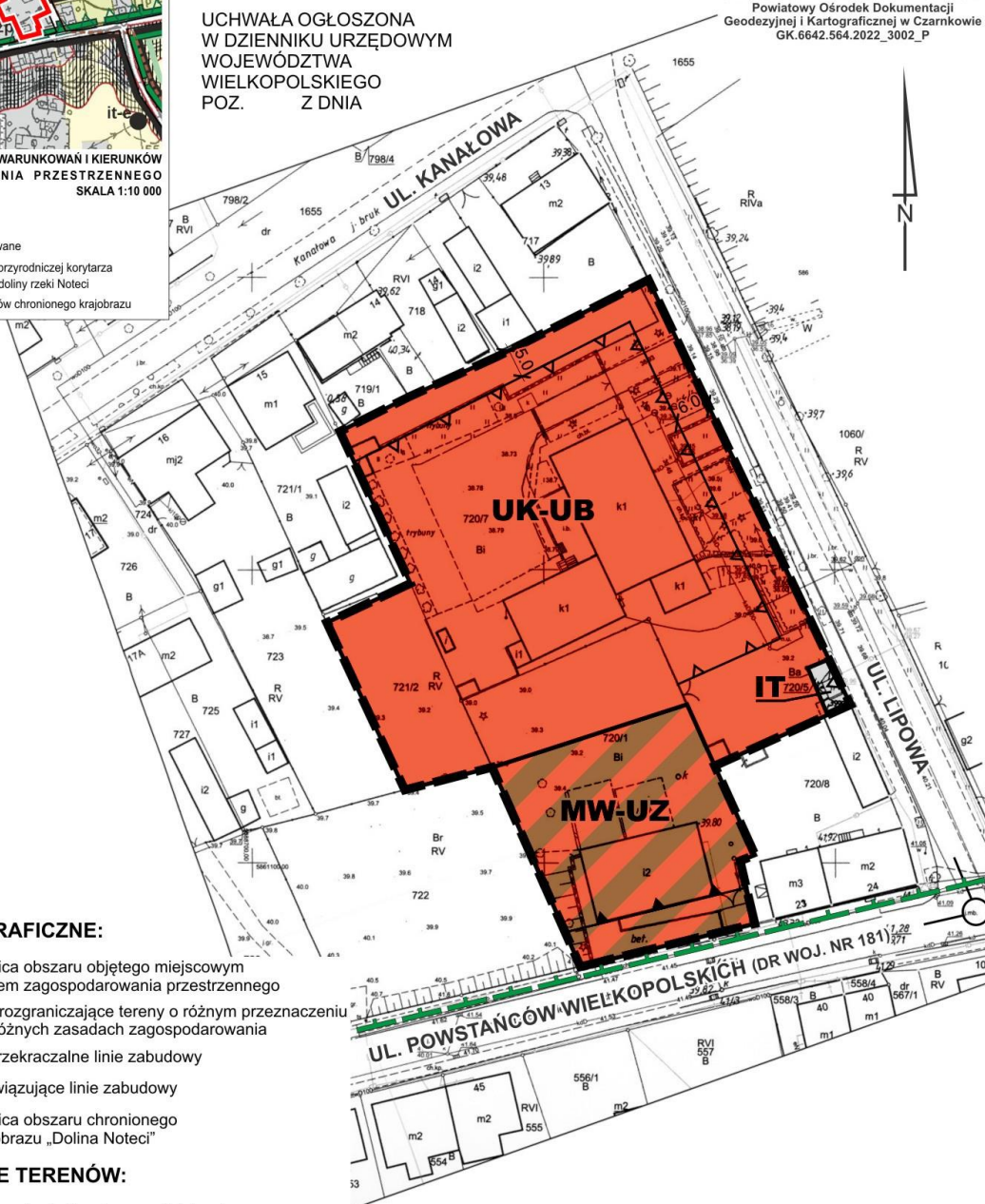
STAROSTA CZARNKOWSKO-TRZCIANECKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Czarnkowie
GK.6642.564.2022_3002_P

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- UK-UB** teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- MW-UZ** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej
- IT** teren telekomunikacji



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielen

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 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej 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 Rosko w rejonie ulicy Lipowej, 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Wieleniu

Katarzyna Kędzierska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

§ 1. Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskich a także ze środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieleniu
Katarzyna Kędzierska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 128/XIII/2025
Rady Miejskiej w Wieleniu
z dnia 25 czerwca 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej**

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.)

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Rosko w rejonie ulicy Lipowej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieleniu
Katarzyna Kędzierska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 128/XIII/2025

Rady Miejskiej w Wieleniu

z dnia 25 czerwca 2025 r.

Załącznik GML

**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.)**

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Wieleniu
Katarzyna Kędzierska