

UCHWAŁA NR X/98/2024
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 27 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świerkowej, Brzozowej, Sosnowej i Poznańskiej w Karpicku oraz dla części obrębu ewidencyjnego Nowe Tłoki

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.) i 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 pkt 2 i 4 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), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świerkowej, Brzozowej, Sosnowej i Poznańskiej w Karpicku oraz dla części obrębu ewidencyjnego Nowe Tłoki, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., ze zm.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określa część graficzna.

§ 2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w formie określonej w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować frontową ścianę budynku mieszkalnego lub usługowo-mieszkalnego przynajmniej na 60% jej długości, przy czym w stosunku do budynków gospodarczo-garażowych i wiat znajdujących się na tej samej działce linię tę uznaje się za nieprzekraczalną;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku w stanie wykończonym wraz ze wszystkimi jego elementami lub wiaty od linii rozgraniczającej teren;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, udział w powierzchni działki budowlanej sumy powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznych krawędziach ścian budynków w stanie wykończonym oraz powierzchni wiat liczonej jako rzut na płaszczyznę terenu jej zadaszenia;
- 4) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.), wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez „powierzchnię całkowitą zabudowy” należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych w rozumieniu Polskich Norm wszystkich kondygnacji, w tym kondygnacji podziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni wiat liczonych jak określono w pkt. 3;
- 5) „budynku usługowo-mieszkalnym” – należy przez to rozumieć budynek, w którym parter w całości zajmują lokale użytkowe, a na wyższych kondygnacjach znajdują się lokale użytkowe lub lokale mieszkalne;

- 6) „budynku gospodarczo-garażowym” – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z częścią przeznaczoną na cele garażowania samochodów;
- 7) „wiatach” – należy przez to rozumieć budowlę składającą się z zadaszenia opartego na słupach trwale zamocowanych w gruncie, posiadającą nie więcej niż trzy ściany, przy czym drzwi wiaty uznaje się za ścianę;
- 8) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, której oddziaływanie nie narusza wskaźników i norm określonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia oraz budynkami niezbędnymi przy budowie, jednak wyłącznie na czas budowy, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem instalacji, nawierzchni, budową zjazdu, stanowisk postojowych;
- 10) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW i 20MNW;**
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami **1MNB, 2MNB, 3MNB i 4MNB;**
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub wolnostojącej oznaczone symbolami **1MNS-MNW i 2MNS-MNW;**
- d) tereny usług, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U i 4U;**
- e) teren placu lub rynku, oznaczony symbolem **KOR;**
- f) tereny lasów, oznaczone symbolami **1L i 2L;**
- g) tereny niesklasyfikowane, oznaczone symbolami **1N, 2N, 3N, 4N i 5N;**
- h) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD;**
- i) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR i 23KR.**

2) linie rozgraniczające tereny, o których mowa w pkt. 1.

2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek miejscowego planu.

3. Symbole graficzne przeznaczenia terenów składają się z oznaczenia literowego oraz z liczby porządkowej w przypadku większej liczby terenów o tym samym przeznaczeniu; jeżeli w dalszej treści uchwały zastosowano wyłącznie symbol literowy bez określenia liczby porządkowej oznacza to, że ustalenie dotyczy wszystkich terenów o danym symbolu literowym.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;
- 2) nakaz sytuowania budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów – z przyległych dróg, w tym również z dróg położonych poza obszarem objętym miejscowym planem;

- 5) dopuszczenie lokalizowania na wszystkich terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 23;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek o dowolnej powierzchni na cele lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej lub na powiększenie nieruchomości sąsiedniej;
- 7) zakaz wydzielania dróg oraz dojazdów do działek, dla których miejscowy plan nie określa linii rozgraniczających;
- 8) geometrię dachów:
 - a) z zastrzeżeniem pkt. 9 i pkt.10, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW**, bliźniaczej **MNB** oraz szeregowej lub grupowej lub wolnostojącej **MNS-MNW**: dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) na terenach zabudowy usługowej **U** – dachy dowolne;
- 9) dopuszczenie na działkach o numerach ewidencyjnych w dniu uchwalenia miejscowego planu 144/23 i 144/37 w przypadku lokalizowania budynku w zabudowie bliźniaczej zastosowania dachu o nachyleniu połaci dachowych do 15°, dwu lub wielospadowego,
- 10) dopuszczenie na dachach, o których mowa w pkt. 8:
 - a) umieszczania wystawek na powierzchni nieprzekraczającej 25% powierzchni połaci dachowej, w której są umieszczane,
 - b) stosowania nad tarasami, wejściami do budynków, garażami, budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami oraz nad wystawkami umieszczanymi w dachu, dachów o dowolnej geometrii, jednak o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
 - c) wykonania tarasu nad jednokondygnacyjną częścią budynku dwukondygnacyjnego,
 - d) stosowanie innej niż określono w pkt. 8 geometrii dachów, w tym dachów o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 15° w przypadku, jeżeli w otoczeniu lokalizowanego budynku istniały w dniu uchwalenia miejscowego planu budynki o odmiennej niż określono wyżej geometrii dachu, w tym dachy o nachyleniu połaci dachowych do 15°;
- 11) poziom posadzki parteru w budynkach – do 0,5 m nad poziomem terenu, przy czym na terenach usług **U** – z zastrzeżeniem § 9;
- 12) w przypadku budynków istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu dopuszczenie:
 - a) ich przebudowy, z zachowaniem dotychczasowych: funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy i granic działek, takiej samej jak istniejąca geometrii dachu, wysokości, powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy lub z zastosowaniem zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych miejscowym planem,
 - b) rozbudowy budynków – z zachowaniem określonych w miejscowym planie linii zabudowy oraz wskaźników i zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w miejscowym planie lub z możliwością zachowania takiej samej jak dotychczasowa geometrii dachu i wysokości budynku.

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

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW**, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej **MNB** oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub wolnostojącej **MNS-MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów usług **1U**, **2U**, **3U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć dopuszczonych miejscowym planem;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej, przy czym do czasu budowy sieci wodociągowej – dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW**, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej **MNB** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub wolnostojącej **MNS-MNW** – w granicach własnej działki budowlanej: do ziemi na terenie nieutwardzonym lub do zbiorników retencyjnych,
- b) na terenach usług **U**, terenie placu lub rynku **KOR**, terenach dróg dojazdowych **KDD** i terenach komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** – do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) na terenach lasów **L** oraz terenach niesklasyfikowanych **N** – do ziemi;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki z ich czasowym opróżnianiem przez koncesjonowane firmy i wywozem ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 6) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych – uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarkę odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) z zastrzeżeniem pkt. 10, dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu;
- 10) zakaz przekształcania powierzchni ziemi w sposób:
 - a) powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi,
 - b) utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich;
- 11) postępowanie z masami ziemnymi niezagospodarowanymi na miejscu – zgodnie z przepisami odrębnymi – ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r. poz. 1587, ze zm.);
- 12) nakaz zachowania rowów melioracyjnych:
 - a) oznaczonych jako tereny niesklasyfikowane **N** oraz nieoznaczonych, istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej **1MNB**, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **17MNW** i **19MNW** - jako rowów otwartych,
 - b) odcinków rowów przebiegających w granicach terenów komunikacji wewnętrznej **3KR**, **4KR** i **16KR** oraz odcinków rowów w granicach dróg dojazdowych **1KDD** i **5KDD** - jako rowów skanalizowanych zgodnie z odpowiednio: § 18 pkt 3 i § 19 pkt 3; przebiegi rowów na wymienionych terenach określa mapa w skali 1:1000, na której przygotowany został rysunek miejscowego planu;
- 13) nakaz zachowania przy lokalizowaniu budynków odległości 5,0 m od skarp rowu melioracyjnego.

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

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się objęcie ochroną zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych Karpicko stan. 26, 27: AZP 58-20/39 i AZP 58-20/40, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Zakres ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków określają przepisy odrębne.

3. Usytuowanie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych określa rysunek miejscowego planu.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dla terenów dróg dojazdowych **KDD**, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **KR**, terenu placu lub rynku **KOR** oraz dla terenów usług **U** nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;

2) lokalizowanie:

- d) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
- e) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o numerach ewidencyjnych w dniu uchwalenia miejscowego planu 144/23 i 144/37 oraz garaży, budynków gospodarczo-garażowych i wiat - w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- f) garaży, budynków gospodarczo-garażowych, wiat oraz budynków mieszkalnych określonych w lit. b, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,01,
- b) maksymalną – 0,8;

6) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 9,5 m,
- b) garaży, budynków gospodarczo-garażowych i wiat – do 6,5 m;

7) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – do 2,
- b) w garażach, budynkach gospodarczo-garażowych i wiat – 1,

8) z zastrzeżeniem § 5 pkt 6, minimalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej **MNB** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wiat, garaży lub zamiennie w stosunku do garaży - budynków gospodarczo-garażowych,
- b) budynków mieszkalnych, w zabudowie bliźniaczej, przy czym na terenie **1MNB** dopuszcza się również lokalizowanie budynków w zabudowie wolnostojącej,
- c) wiat, garaży lub budynków gospodarczo-garażowych w zabudowie bliźniaczej lub wolnostojącej,
- d) budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
- e) na terenie **4MNB** placu zabaw wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną;

2) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,01,
- b) maksymalną – 0,8;

5) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 9,5 m,

6) wysokość budynków gospodarczo-garażowych, garaży i wiat - do 6,5 m;

7) liczbę kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych – do 2, w pozostałych budynkach i wiat – 1;

8) z zastrzeżeniem § 5 pkt 6, minimalną powierzchnię działki budowlanej – 350 m² dla jednego segmentu budynku.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub wolnostojącej **MNS-MNW** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym budynków z pomieszczeniem na cele garażowania samochodów oraz wiat,
 - b) dopuszczenie lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
 - c) na terenie **2MNS-MNW** placu zabaw wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych;
 - 3) lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, przy czym na terenie **1MNS-MNW** – o maksymalnej liczbie budynków w jednym szeregu – 7 lub w zabudowie bliźniaczej, lub w zabudowie wolnostojącej;
 - 4) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 1,0;
 - 7) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 11,0 m;
 - 8) wysokość wiat - do 3,5 m;
 - 9) liczbę kondygnacji nadziemnych w budynkach – do 3, przy czym trzecia kondygnacja w formie poddasza, a we wiatkach - 1.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów usług 1U, 2U i 3U ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków usługowych na cele nieuciążliwej działalności usługowej, w tym budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 750 m² oraz budynków o funkcji mieszanej: usługowo-mieszkalnych, przy czym działalność usługowa w tych budynkach z zastrzeżeniem jak wyżej,
 - b) budynków wyłącznie w zabudowie pierzejowej, przy czym w jednej pierzei dopuszcza się lokalizowanie budynków wyłącznie usługowych lub budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych,
 - c) budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) zakaz lokalizowania budynków wyłącznie mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się urządzenie przejazdów bramowych lub innego rodzaju prześwietów i przejść na tylną część działki budowlanej z zachowaniem ciągłości pierzei;
- 4) powierzchnię zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,50,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 7) wysokość budynków: od 9,5 do 12,5 m;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: od 2 do 3.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu usług 4U ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: budynków usługowych handlu hurtowego zaopatrzenia rolnictwa oraz wiat;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów, których negatywne oddziaływanie przenika na tereny sąsiednie;
- 3) lokalizowanie budynków i wiat w zabudowie wolnostojącej;
- 4) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej;

- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – 0,8;
- 7) wysokość:
 - a) budynków – do 9,5 m,
 - b) wiat – do 6,5 m;
- 8) wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – do 6,5 m;
- 9) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) w budynkach – do 2,
 - b) w wiatkach – 1.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu placu lub rynku **KOR** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania, w dowolnym miejscu na placu, z zachowaniem wymaganych przepisami odległości budynków od granic działki budowlanej, sezonowych obiektów usług kultury lub gastronomii, lub handlu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wzdłuż granic z terenami komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** stanowisk postojowych o łącznej powierzchni do 20% powierzchni terenu, to jest do 10% powierzchni terenu dla każdej z wymienionych lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) powierzchnię zabudowy: do 15% powierzchni terenu;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 50% powierzchni działki budowlanej, w tym nakaz zlokalizowania 10% tej powierzchni w obszarze lokalizowanych stanowisk postojowych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną – do 0,15;
- 6) wysokość budynków – do 6,5 m;
- 7) liczba kondygnacji: 1.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów lasów **1L** i **2L** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) nakaz uwzględnienia przy wprowadzaniu nasadzeń leśnych w granicach działki o numerze ewidencyjnym w dniu uchwalenia miejscowego planu 130/6, odległości 12 m pomiędzy granicą nasadzeń a wyznaczonymi na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej **1MNB** liniami zabudowy: obowiązującej i nieprzekraczalnej, a także budynkami istniejącymi w dniu uchwalenia miejscowego planu wzdłuż linii rozgraniczającej teren lasu **1L**;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 100% powierzchni terenu;
- 4) zasady gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 1 i pkt. 2.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów niesklasyfikowanych **N** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów na cele rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania urządzeń utrzymania rowów;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny – 80%;
- 4) obsługę komunikacyjną: na zasadach określonych w § 5 pkt 4 oraz w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów dróg dojazdowych **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, geometrię dróg oraz lokalizację skrzyżowań w obszarze objętym granicami miejscowego planu lub włączeń w drogi położone poza obszarem objętym granicami miejscowego planu – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania, oprócz inwestycji określonych w § 5 pkt 5, nawierzchni komunikacyjnych oraz urządzeń związanych z ruchem drogowym;
- 3) nakaz wykonania w ciągach dróg dojazdowych w miejscach przecięcia z rowami melioracyjnymi przepustów drogowych zachowujących ciągłość przepływu wód w rowach melioracyjnych;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 0%.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, geometrię terenów, w tym lokalizację i geometrię placów nawrotu, włączenia w drogi dojazdowe **KDD** oraz drogi położone poza obszarem objętym granicami miejscowego planu – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania, oprócz inwestycji określonych w § 5 pkt 5, nawierzchni komunikacyjnych i urządzeń służących komunikacji;
- 3) nakaz wykonania w miejscach przecięcia z rowami melioracyjnymi - przepustów drogowych zachowujących ciągłość przepływu wód w rowach melioracyjnych;
- 4) minimalny teren biologicznie czynny: 0%.

§ 20. 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału ustala się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW** – 22 m,
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej **MNB** – 14 m,
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej **MNS-7m**,
 - dla terenów usług **1U**, **2U** i **3U** – 12,0 m;
 - b) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt. 2, nakaz uwzględnienia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz z ich pasami technologicznymi o szerokości 14,4 m, po 7,2 m po każdej stronie, licząc od osi linii; przebiegi linii wraz z pasami technologicznymi określono na rysunku miejscowego planu;
- 2) po przebudowie, skablowaniu lub przeniesieniu linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt. 1, wyznaczone pasy technologiczne i ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obszarów w tych pasach przestaną obowiązywać;
- 3) w przypadku zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych wydzielonych na terenach, które do czasu uchwalenia miejscowego planu stanowiły grunty rolne, nakaz uzgadniania z właściwymi Związkami

Spółek Wodnych, a w przypadku ich braku ze Starostą Wolsztyńskim, wszelkich zmian i naruszeń w zakresie urządzeń melioracji wodnych.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i rozbiórki dróg dojazdowych **KDD** i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 6,5 m;
- 4) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska w budynkach gospodarczo-garażowych i pod wiatami – 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 5) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) a) na terenach dróg dojazdowych **KDD** – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie placu lub rynku **KOR** – 1 stanowisko na 10 stanowisk zwykłych,
 - c) na pozostałych terenach – nie ustala się.

§ 24. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 25. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w wysokości 15%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

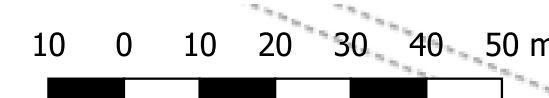
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolszynie

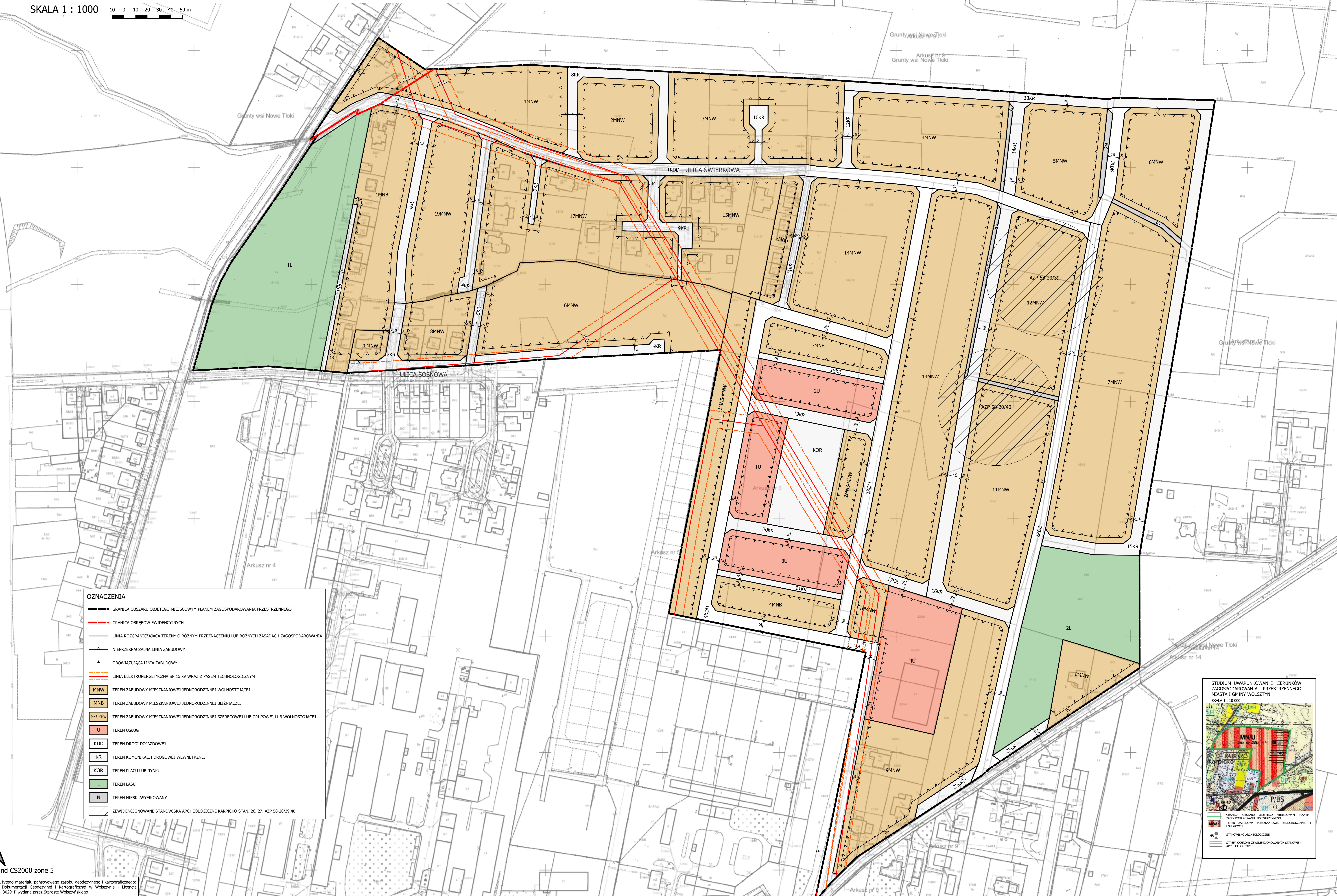
Michał Maruszewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC ŚWIERKOWEJ, BRZOSZOWEJ, SOSNOWEJ I POZNAŃSKIEJ W KARPICKU ORAZ DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NOWE TŁOKI

SKALA 1 : 1000

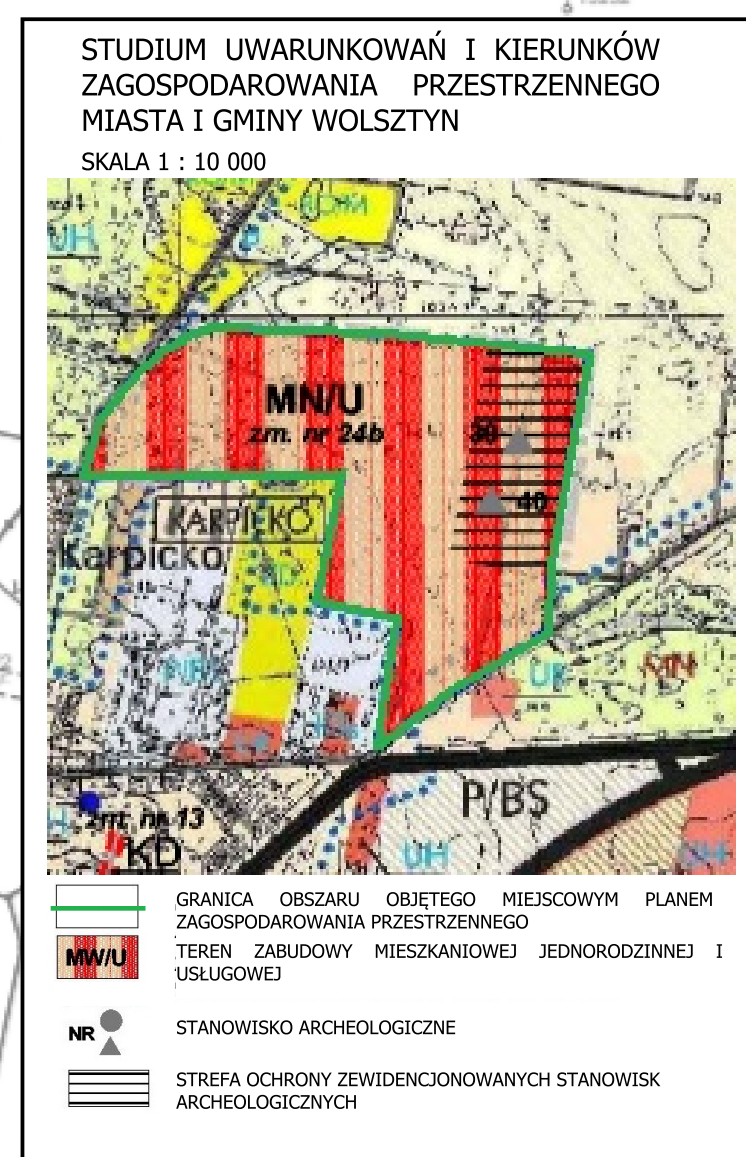


Załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
z dnia 2024 r.
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/98/2024
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 27 grudnia 2024 r.



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIENAPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- MNB-MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ LUB WOLNOSTOJĄCEJ
- U TEREN USŁUG
- KDD TEREN DRÓG DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KOR TEREN PLACU LUB RYNKU
- L TEREN LASU
- N TEREN NIESKLASYFIKOWANY
- ZE WIDZIELNOCIONYM STANOWISKIEM ARCHEOLOGICZNYM KARPICKO STAN. 26, 27, AZP 58-20/39,40



Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świerkowej, Brzozowej, Sosnowej i Poznańskiej w Karpicku oraz dla części obrębu ewidencyjnego Nowe Tłoki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Wolsztynie, w oparciu o przedstawioną przez Burmistrza listę nieuwzględnionych uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świerkowej, Brzozowej, Sosnowej i Poznańskiej w Karpicku oraz dla części obrębu ewidencyjnego Nowe Tłoki**, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2024 r. do 4 marca 2024 r. oraz ponownie w dniach od 5 czerwca 2024 r. do 5 lipca 2024 r. i od 10 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r., rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie	Uzasadnienie
1.	04.07.2024 r.	G. T. Karpicko	na terenie 3MNV zaznaczony jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, a jak wynika z informacji inwestora - budowane są domy w zabudowie bliźniaczej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy na 6 budynków jednorodzinnych	uwaga nieuwzględniona	ustalenie planu zgodne jest z wydaną decyzją o warunkach zabudowy
2.			ulica Świerkowa w części o przebiegu wschód-zachód: szerokość ulicy na rysunku planu nie uwzględnia szerokości ulicy w terenie	1KDD - droga dojazdowa poszerzona w stosunku do istniejącej w terenie	uwaga nieuwzględniona	szerokość drogi dojazdowej 1KDD jest zgodna z przepisami dotyczącymi minimalnych szerokości dróg dojazdowych o charakterze publicznym
3.			2MNB - obszar obejmuje zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą	2MNB - teren zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;	uwaga nieuwzględniona	ustalenia w planie dla terenu 2MNB są poprawne
4.			14MNV – dlaczego obszar ten ze względu na bliskie sąsiedztwo wyklucza zabudowę bliźniaczą? Nie zgadzam się z tym założeniem	14MNV - teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	uwaga nieuwzględniona	ze względu na przyjętą mniejszą intensywność zagospodarowania terenów
5.			1MNS-MNV - dlaczego w bliskim sąsiedztwie ten teren ma możliwość różnorodnej zabudowy, a pozostałe tereny nie mają takiego wyboru?	1MNS-MNV - teren zabudowy szeregowej lub grupowej lub wolnostojącej	uwaga nieuwzględniona	wynika to z koncepcji przestrzennej zabudowy i określonego zintensyfikowania zabudowy wokół placu-ryнку
6.			Podsumowanie: uwagi wskazują na nierówne traktowanie stron. Przepisy prawa jasno wskazują, że plany i		uwaga nieuwzględniona	Strony są równo traktowane - sprawiedliwie w planowaniu przestrzennym nie oznacza wszędzie tak samo, bo przestrzeń nie mogłaby się prawidłowo

			decyzje wydawane przez organ gminy były sprawiedliwe i nie faworyzowały jednego sąsiada od drugiego.			rozwijać
7.	08.07.2024 r.	M. M. Karpicko	wniosek o zgodę na zwiększenie wysokości budynków na działce 143/7 do wysokości 12,5 m jak na sąsiednich działkach	MNS-MNW - teren zabudowy szeregowej lub grupowej lub wolnostojącej - wysokość budynków do 9,5 m i do 2 kondygnacji	uwaga częściowo nieuwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona : w zakresie wysokości budynków - uwzględniono do 11 m, nie uwzględniono powyżej 11 m
8.	08.07.2024 r. (pismo z dnia 27.03.2024 r.)	P. G. Karpicko	wniosek o budowę ronda na włączeniu ulicy Sosnowej w układ komunikacji zewnętrznej	teren ulicy Sosnowej na odcinku poza granicami miejscowego planu	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona, ponieważ w zasadniczej części nie dotyczy obszaru objętego miejscowym planem, a ponadto w części objętej planem dotyczy terenu Ls co związane jest ze szczególnym trybem zmiany przeznaczenia
9.	08.07.2024 r.	P. G. Karpicko	wniosek o przedłużenie ulicy Sosnowej wzdłuż granicy z ogródkami działkowymi, a następnie wyznaczenie dróg dojazdowych na działce nr 134 (na terenie 16MNW)	teren komunikacji drogowej wewnętrznej 6KR	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona jako sprzeczna z wolą właścicieli terenu
10.	09.07.2024 r.	D. i M. M. Karpicko	wniosek o zaplanowanie wyłącznie drogi o szerokości 6 m i długości do 100 m na działce 134 przy granicy z działkami 706 i 133/3	teren 16MNW	uwaga nieuwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie szerokości terenu komunikacji wewnętrznej 6KR - 6 m i długości drogi 100 m

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym 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. 2024 r., poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r., poz. 1465 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530, ze zm.), Rada Miejska w Wolsztynie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych Gminy Wolsztyn należy, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), budowa dróg, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic publicznych. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza tereny do zainwestowania, a także określa przebieg nowych dróg i infrastruktury technicznej, powoduje powstanie tego obowiązku na terenie objętym planem. Gmina jednakże, z uwagi na ograniczone środki budżetowe, obowiązki te może rozłożyć w czasie.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świerkowej, Brzozowej, Sosnowej i Poznańskiej w Karpicku oraz dla części obrębu ewidencyjnego Nowe Tłoki przewiduje się realizację inwestycji z zakresu dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych gminy i co za tym idzie, pojawiają się obciążenia finansowe dla gminy z tego tytułu.

2. Zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie inwestycji.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu przewiduje się konieczność pozyskania terenu na cele rozbudowy układu komunikacyjnego o niektóre drogi dojazdowe KDD, a także realizacji inwestycji stanowiących zadania własne Gminy, w tym: zagospodarowanie lub budowa terenu przestrzeni publicznej jaką stanowić będzie teren placu lub rynku KOR, budowa lub modernizacja dróg dojazdowych (KDD) oraz części terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR stanowiących tereny publiczne. Ponadto powstanie konieczność realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – takich jak oświetlenie placu i dróg, budowa kanalizacji deszczowej, w tym ewentualnych zbiorników retencyjnych, rozbudowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Wykonywanie przez Gminę zadań własnych wynikających z uchwalenia miejscowego planu powoduje konieczność ustalenia zasad ich finansowania.

Przedsięwzięcia te zostaną rozłożone w czasie i zrealizowane stopniowo, w kolejnych latach. Gmina wykonuje zadania własne na zasadach określonych przez ustawy. Zadania własne są finansowane z budżetu Gminy Wolsztyn, a w tym z podatków, opłat, wpływów z majątku własnego, darowizn. Możliwe jest również współfinansowanie zadań środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy w ramach między innymi:

- 1) dotacji unijnych,
- 2) dotacji samorządu wojewódzkiego,
- 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- 4) kredytów i pożyczek bankowych,
- 5) innych środków zewnętrznych.

Nie wyklucza się możliwości korzystania z subwencji oraz dotacji pozyskiwanych z budżetu państwa, a także realizacji zadań na podstawie umów cywilno-prawnych i wynikających z nich zasad finansowania inwestycji.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/98/2024

Rady Miejskiej w Wolsztynie

z dnia 27 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.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.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Wolsztynie podjęła w dniu 29 czerwca 2022 r. uchwałę Nr XLII/539/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Świerkowej, Brzozowej, Sosnowej i Poznańskiej w Karpicku oraz dla części obrębu ewidencyjnego Nowe Tłoki.

Niniejszy plan sporządza się na wniosek Burmistrza Wolsztyna w celu zaplanowania układu komunikacyjnego pozwalającego na prawidłową obsługę komunikacyjną terenów i wydzielanych na nich działek budowlanych. Dotychczasowe podziały wykonywane były na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, co może prowadzić do zakłócenia porządku przestrzennego ze względu na brak całościowej koncepcji zagospodarowania przestrzeni, w tym prawidłowych powiązań komunikacyjnych.

Aby zabudowa następowała w sposób planowy i gwarantujący zachowanie zasad porządku przestrzennego, należało sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który określi zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz obsługi komunikacyjnej obszaru objętego miejscowym planem.

Ze względu na intensywny rozwój terenów mieszkaniowych na terenie Karpicka i Nowych Tłok, należało przewidzieć tereny zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców wsi Karpicko i Nowe Tłoki w zakresie usług podstawowych, z maksymalnym skróceniem drogi dojazdu do nich. Kształtując centrum zaspokojenia potrzeb w zakresie usług podstawowych kierowano się również potrzebą wykształcenia przestrzeni nawiązywania kontaktów społecznych, w związku z czym przyjęto koncepcję stworzenia zespołu budynków usługowych skoncentrowanych wokół rynku – placu, stanowiącego przestrzeń publiczną, jednoznacznie wydzieloną z pozostałej przestrzeni pierzejami budynków usługowo-mieszkalnych. Szczególne znaczenie w tym przypadku miało dopuszczenie lokalizowania zabudowy o funkcji mieszanej usługowo-mieszkalnej, aby w godzinach wieczornych, po zamknięciu lokali usługowych, teren nie miał cech martwej przestrzeni.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w miejscowym planie, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r., ze zm.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów wprowadzonych ustawą 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),.

W uchwale nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wskazań do ich określenia;
- 2) 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 ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak wskazań do tymczasowego zagospodarowania terenu.

Projekt miejscowego planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w zakresie określonym obowiązującymi przepisami, uzyskując wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2024 r. do 4 marca 2024 r. oraz ponownie w dniach od 5 czerwca 2024 r. do 5 lipca 2024 r. i od 10 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r. Do wyłożonych do publicznego wglądu projektów zgłoszono uwagi. Uwagi te zostały częściowo uwzględnione w kolejnych zmianach projektu miejscowego planu.

Zgodnie z art. 55 ust. 3 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. W niniejszym przypadku nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych z uwagi na to, że jest to miejscowy plan obejmujący wybrany teren, a parametry zagospodarowania terenu zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym. W miejscowym planie uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko. Uwzględniono również uwagi opiniujących i uzgadniających projekt miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składający się z tekstu planu i rysunku planu, przygotowuje się wraz z uzasadnieniem, które zawierać musi informacje dotyczące sposobu realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 do ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także stwierdzenie dotyczące zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, czyli z oceną aktualności studium i planów wraz z uchwałą przyjmującą dokument oraz wpływu uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Poniżej podaje się sposób realizacji wymagań, o których mowa wyżej.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny zostanie uzyskany poprzez:

- zaplanowanie układu komunikacyjnego i określenie zasad obsługi komunikacyjnej działek budowlanych,
- wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym określenie dopuszczalnej wysokości budynków oraz geometrii dachów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przyjęte parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do osiedli o zbliżonej funkcji, położonych na terenie Gminy Wolsztyn; nie przewiduje się, aby planowane obiekty zakłócały istniejący porządek przestrzenny. Umniejszone zostaną tereny niezabudowane w miejscowości Karpicko.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez określenie zasad:

- określenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenach usług z dopuszczeniem wydzielania lokali mieszkalnych,
- zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych,
- odbioru i zagospodarowania ścieków, wód opadowych lub roztopowych,
- określenia sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania obiektów oraz do celów technologicznych, jeżeli takie wystąpią,
- gospodarki odpadami oraz możliwości i warunków zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych.

Grunty rolne znajdujące się na obszarze miejscowego planu nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne – są to w większości grunty rolne klas V i VI i tylko obszar o łącznej powierzchni około 2,5 ha posiada klasę gruntu IV.

W granicach miejscowego planu występują dwa kompleksy leśne, które zachowują swoje przeznaczenie, a wyłącznie niewielki fragment gruntu leśnego wymaga uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia – jest to część lasu stanowiącego własność osoby fizycznej z przeznaczeniem na cele powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej oraz wydzielony uprzednio teren komunikacji drogowej

wewnętrznej, z którego część zostanie przeznaczona na zachowanie trójkąta widoczności przy włączeniu terenu drogi dojazdowej w drogę publiczną (zwyczajowa nazwa - ulica Poznańska).

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym miejscowym planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne Karpicko stan. 26, 27, AZP 58-20/39 i AZP 58-20/40, ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Zakres ochrony określają przepisy odrębne.
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W celu zapewnienia ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, miejscowy plan ustala:

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i przedsięwzięć dopuszczonych miejscowym planem,
- konieczność zapewnienia wody do celów bytowych z sieci wodociągowej, a do czasu budowy sieci na całym obszarze – z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody,
- nakaz zapewnienia, zgodnych z przepisami odrębnymi, warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenia dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych oraz wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych (zapewniono poprzez wskazanie poboru wody do celów gaśniczych z sieci wodociągowej ora wyznaczenie dróg i dojazdów spełniających wymogi bezpieczeństwa pożarowego) ,
- odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, a do czasu budowy kanalizacji na wszystkich terenach – dopuszczenie budowy szczelnych zbiorników na ścieki z określeniem zasad wywozu ścieków,
- zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

Ponadto na wszystkich terenach przeznaczonych na cele komunikacji, a także w obszarze terenów usług, terenu placu lub rynku wprowadzono nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym nakaz niewprowadzania barier technicznych i architektonicznych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren objęty miejscowym planem jest położony częściowo w Karpicku i w niewielkiej części w Nowych Tłokach. W sąsiedztwie terenu objętego miejscowym planem znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o znacznej intensywności zabudowy oraz grunty orne. Takie czynniki, jak: bliskość Wolsztyna, a więc dobry dostęp komunikacyjny do terenów usług ponadpodstawowych oraz stosunkowo znaczna odległość od dróg o dużym natężeniu ruchu, pozwalają określić walor ekonomiczny przestrzeni jako dobry. Powyższe czynniki oraz potrzeba uregulowania układu komunikacyjnego, a także fakt woli zainwestowania terenów przez ich właścicieli uzasadniają celowość przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, a w części terenu również usług. Wprawdzie nie cały teren jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej i trzeba będzie dokonać rozbudowy sieci, jednak korzystny jest fakt, że istnieje możliwość ich rozbudowy. Bardzo niekorzystną przesłanką dla rozwoju terenów jest przebieg sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 KV. Wzdłuż tych sieci wyznaczone zostały pasy technologiczne, co czasowo wyklucza pewien obszar z zabudowy – to jest do czasu przebudowy linii.

Zasadą lokalizowania inwestycji jest wykorzystanie na cele zabudowy w pierwszej kolejności terenów o cechach wyżej opisanych (z założeniem przebudowy linii elektroenergetycznych). Warunkiem jest tutaj wprowadzenie funkcji niekonfliktogennej w stosunku do istniejącego zagospodarowania. W tym przypadku ten warunek został uwzględniony. Tym bardziej wpływa to na podniesienie i wykorzystanie waloru ekonomicznego przestrzeni.

7. Prawo własności.

Teren objęty miejscowym planem stanowią grunty będące własnością osób fizycznych, grunty stanowiące własność Gminy Wolsztyn oraz grunty Skarbu Państwa.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ze względu na brak podstaw nie podjęto ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Interesem publicznym było zaprojektowanie układu komunikacyjnego w sposób gwarantujący dostęp do wszystkich wydzielanych działek, w tym pozyskanie terenów na cele budowy dróg publicznych oraz budowa centrum zaspokojenia potrzeb mieszkańców objętych miejscowym planem. Interesem publicznym było również zatrzymanie spontanicznej, bezplanowej zabudowy terenów na podstawie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy dla niepowiązanych ze sobą terenów.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenie w miejscowym planie możliwości modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (ogłoszenia w prasie, na stronie biuletynu informacji przestrzennej miasta Wolsztyna, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz na tablicach ogłoszeń w Karpicku i w Nowych Tłokach) oraz poinformowanie o możliwości składania wniosków do miejscowego planu,
- ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu kolejnych projektów miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie biuletynu informacji przestrzennej miasta Wolsztyna, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz na tablicach ogłoszeń w Karpicku i w Nowych Tłokach) oraz poinformowanie o możliwości składania uwag do miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko,
- możliwość wzięcia udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na każdym etapie sporządzania miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami.

13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W miejscowym planie uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Ustalono również zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.

Przewidziano możliwość, w okresie przejściowym, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

14. Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, uwzględnienie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

W miejscowym planie uwzględniono również analizy ekonomiczne (podniesienie wartości gruntów, możliwości doprowadzenia infrastruktury technicznej, uzyskanie wpływów do budżetu Gminy), analizy środowiskowe (zapewnienie pełnej ochrony terenu) oraz analizy społeczne (usytuowanie terenu zabudowy w sposób nie stwarzający konfliktów przestrzennych, społecznych i środowiskowych). Przeznaczenie terenu na cele zabudowy, na warunkach gwarantujących pełną ochronę środowiska, oraz zapewnienie sprawnego układu komunikacyjnego nada przestrzeni nowe walory przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego gospodarowania środowiskiem, gwarantującym jego ochronę.

Jednocześnie zrealizowany został interes prywatny poprzez uwzględnienie wniosków inwestorskich. W wyniku uchwalenia miejscowego planu może zostać naruszony interes prywatny z uwagi na konieczność przejmowania terenów pod drogi publiczne.

15. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest w miejscowości Karpicko i częściowo – w Nowych Tłokach. W miejscowym planie wskazano tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o różnych formach intensywności (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) oraz zabudowy usługowej. Planowana zabudowa wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego w wyniku obsługi terenów. W miejscowym planie wyznaczono tereny dróg dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Z uwagi na położenie terenu objętego miejscowym planem w bezpośrednim sąsiedztwie tzw. "ulicy Poznańskiej", nie przewidziano specjalnych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie po wydzielanych drogach. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nastąpi przez działania zarządców dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Plan miejscowy nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa stanowi kontynuację istniejącej zabudowy w miejscowości Karpicko i Nowe Tłoki. Natomiast transport publiczny na terenie gminy Wolsztyn jest realizowany przez linie autobusowe i linie kolejowe.

16. Ustalenia miejscowego planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętymi Uchwałą Nr LVIII/719/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 października 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

17. Przewiduje się wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne. Gmina poniesie koszty związane z uchwaleniem miejscowego planu wynikające z wykupu terenu pod drogi dojazdowe, a także budowy infrastruktury technicznej, które stanowią zadania własne gminy. Prognozuje się również wpływy do budżetu gminy. Bilans kosztów i wpływów zawarto w Prognozie skutków finansowych, przygotowanej w związku ze sporządzeniem miejscowego planu.

18. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie miejscowego planu adekwatnie do przeznaczenia terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

W związku z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący zbiór danych przestrzennych obejmujący 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.

Po wyczerpaniu procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), przedstawiono Radzie Miejskiej w Wolsztynie projekt miejscowego planu do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski

