

UCHWAŁA NR XIX/203/2025
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – część A, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn (Uchwała Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., z późn. zm.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – część A”, w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 4) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 5) **pylon reklamowy** - rozumie się urządzenie reklamowe, pionowe, wolnostojące, z podstawą zagłębioną poniżej poziomu terenu lub bez wyodrębnionej podstawy, jedno lub wielostronne.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) tereny usług, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U**,
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami **1KDR**,
- 3) teren drogi zbiorczej, oznaczone symbolami **1KDZ**,
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL**,
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR**,
- 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: **1KP**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §18 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości od lasów i granic działek sąsiednich,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) lokalizację budynków pomocniczych w odległości 1,5m lub w granicy z działką,
 - c) lokalizację dojazdów i dojazdów,
 - d) lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 25,0m, z zastrzeżeniem §4 pkt 2 lit. e,
 - e) lokalizację pylonów reklamowych, słupów telefonii komórkowych i innych obiektów wysokościowych w odległości co najmniej 1,0 krotności całkowitej wysokości przedmiotowych obiektów od skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 32.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej i wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, doków załadunkowych, hal, magazynów, budynków usługowych;
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §18.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolem U:

9) w przypadku lokalizowania usług zdrowia jak dla terenów szpitali poza miastem;

10) w przypadku lokalizowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U**:

1) ustala się:

a) teren usług (w tym usług handlu),

b) zakaz lokalizacji: -usług oświaty i domów opieki społecznej, -obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,

f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

a) maksymalną wysokość zabudowy: do 10,0 m,

g) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych,

h) geometria dachu: dach płaski,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2500,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenów zgodnie z §19 ust. 1 pkt 6 i 7,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 8, 9, 10 i 11;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, na potrzeby budynków o przeznaczeniu podstawowym,

c) lokalizację wolnostojących instalacji do produkcji energii, (innych niż instalacje fotowoltaiczne), na potrzeby budynków o przeznaczeniu podstawowym,

d) lokalizację budynków pomocniczych i wiat,

e) lokalizację parkingów naziemnych, podziemnych i hal garażowych, wielokondygnacyjnych,

f) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **3U, 4U**:

1) ustala się:

a) teren usług (w tym usług handlu),

- b) zakaz lokalizacji: -usług oświaty i domów opieki społecznej, -obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
- b) maksymalną wysokość zabudowy: do 8,5 m,
- g) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- h) geometria dachu: płaski,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenów zgodnie z §19 ust. 1 pkt 6 i 7,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §19 ust. 1 pkt 8, 9, 10 i 11;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, na potrzeby budynków o przeznaczeniu podstawowym,
- c) lokalizację wolnostojących instalacji do produkcji energii, (innych niż instalacje fotowoltaiczne), na potrzeby budynków o przeznaczeniu podstawowym,
- d) lokalizację budynków pomocniczych i wiat,
- e) lokalizację parkingów naziemnych, podziemnych i hal garażowych, wielokondygnacyjnych,
- f) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDR**:

1) ustala się:

- a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ**:

1) ustala się:

- a) teren drogi zbiorczej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL**:

1) ustala się:

- a) teren drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji bezpośredniego włączenia do drogi krajowej oraz wykorzystania istniejących zjazdów do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR:**

- 1) ustala się:
- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KP:**

- 1) ustala się:
- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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.

§ 17. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U i 2U: 2500m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3U, 4U: 1200m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0m, z zastrzeżeniem §17 ust. 1 pkt 3;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1,0m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 18. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV, nakaz zachowania przy lokalizacji zabudowy odpowiednich odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefę kontrolowaną gazociągu w/c DN80 relacji odgałęzienie Wolsztyn o ciśnieniu 6,3MPa, o szerokości 70,0m (po 35,0m na stronę od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi,
- 6) lokalizację obiektów oraz sposób zagospodarowania w strefie kontrolowanej gazociągu w/c, DN 80, 6,3MPa zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0m (po 2,0m od osi gazociągu w/c DN80 relacji odgałęzienie Wolsztyn o ciśnieniu 6,3MPa).

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDR – klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDZ – klasy zbiorczej,
 - c) KDL – klasy lokalnej;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: KR;
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej: KP;
- 4) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg wewnętrznych 1KR, 2KR, drogi publicznej 1KDL, z włączeniem do drogi publicznej 1KDZ, poprzez istniejące skrzyżowanie, z możliwością jego przebudowy i rozbudowy na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) zakaz lokalizacji nowych włączeń komunikacyjnych do drogi krajowej nr 32 (1KDR);
- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i innych obiektów usługowych, w tym obiektów handlowych, z zastrzeżeniem §19 ust. 1 pkt 9;
- 9) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych zaopatrzonych w kartę parkingową, dla nowych i rozbudowywanych obiektów:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe w przypadku, gdy sumaryczna liczba miejsc parkingowych, o których mowa w §19 ust. 1 pkt 9 wynosi do 40,
 - b) minimum 3 miejsca postojowe w przypadku, gdy sumaryczna liczba miejsc parkingowych, o których mowa w §19 ust. 1 pkt 9 wynosi od 41 do 100,
 - c) minimum 4 miejsca postojowe w przypadku, gdy sumaryczna liczba miejsc parkingowych, o których mowa w §19 ust. 1 pkt 9 wynosi powyżej 100,
- 10) w zakresie stanowisk dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 800m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 11) lokalizację miejsc postojowych i stanowisk dla rowerów, o których mowa w pkt 8, 9, 10 w granicach realizowanej inwestycji, na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych, podziemnych, w garażach (w tym wielopoziomowych) lub wydzielonych halach garażowych.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do szczelnych zbiorników, w tym retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii,
- i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie,
- b) możliwość realizowania obiektów technologicznych i technicznych w tym stacji, masztów i wież telefonii komórkowej o wysokości do 49,9m.

§ 20. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustalenia § 4 pkt 2 lit. d zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

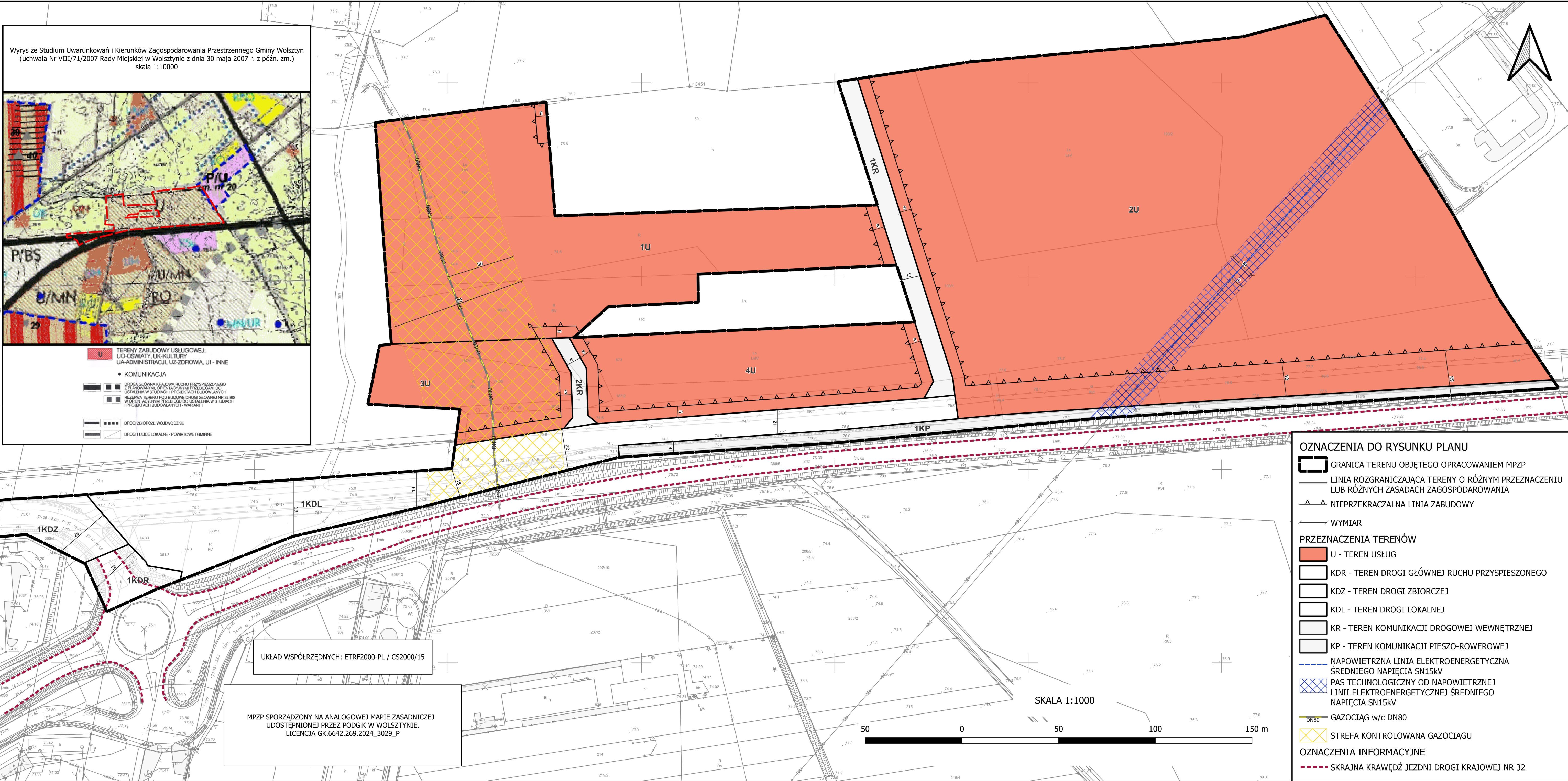
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE DROGI KRAJOWEJ NR 32, OBRĘB KARPICKO, GMINA WOLSZTYN - CZĘŚĆ A

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/203/2025
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 października 2025 r.



ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – część A

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, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), Rada Miejska w Wolsztynie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do konsultacji społecznych w terminie od 12.09.2025r. do 13.10.2025 r. Konsultacje obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 12.09.2025r. do 13.10.2025 r.,
- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 25.09.2025 r. o godz. 15:15 - w formie stacjonarnej, w sali sesyjnej Urzędu Miejskiego w Wolsztynie, ul. Rynek 1, 64-200 Wolsztyn,
- 3) spotkanie plenerowe, które odbyło się w dniu 02.10.2025 r. o godz. 15:15 – w formie stacjonarnej, na terenie objętym opracowaniem (przy wjeździe na ścieżkę rowerową w kierunku Rostarzewa);

§ 2. We wskazanym terminie (od 12.09.2025r. do 13.10.2025 r.) nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z czym Rada Miejska w Wolsztynie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – część A, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), Rada Miejska Rakoniewic rozstrzyga co następuje:

§1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w większości uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania głównie pod tereny zabudowy usługowej może wymagać rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§2

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę istniejących dróg gminnych – teren IKDL niezbędny do obsługi nowych terenów inwestycyjnych. W związku z tym może to stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.
2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.
3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§3

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/203/2025

Rady Miejskiej w Wolsztynie

z dnia 29 października 2025 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, poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – część A**

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Karpicko, gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 9,8 ha. Granicę południową opracowania stanowi droga krajowa nr 32 (granica państwa, Gubinek - Stęszew), natomiast południowo-zachodnią droga powiatowa – ul. Poznańska. Z kolei na wschód od terenu objętego opracowaniem znajdują się zakłady produkcyjno-usługowe. Pozostałe granice tworzą tereny leśne.
Obszar opracowania to tereny rolnicze oraz leśne (prywatne), znajdujące się na skraju wsi Karpicko. Teren objęty projektem planu otoczony jest gruntami leśnymi. Wśród gruntów leśnych dominuje sosna zwyczajna oraz punktowo występują: olsza czarna oraz akacja. W granicach opracowania brak zabudowy. Lasy objęte opracowaniem pełnią funkcję lasów gospodarczych. W granicach opracowania przebiega ścieżka pieszo-rowerowa. Od południa teren graniczy z drogą krajową nr 32 (granica państwa, Gubinek - Stęszew). Na wschód oraz południowy zachód od terenu objętego opracowaniem znajduje się zabudowa produkcyjno-usługowa wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi. Wysokość zabudowy sięga do ok. 12,0m, budynki kryte są dachami płaskimi. Z kolei około 200,0m na północ od granic opracowania znajdują się zabudowania wsi Nowe Tłoki. Występują budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi. Budynki nie przekraczają wysokości 9,0m, dominują dachy spadziste dwuspadowe oraz wielospadowe.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr LXIII/787/2024 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn, która została zmieniona uchwałą nr IX/87/2024 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 listopada 2024 r. zmieniającą uchwałę nr LXIII/787/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn.
3. Z uwagi na zmianę zakresu opracowania w uchwale zmieniającej, ponowiono zawiadomienia do instytucji oraz ponownie obwieszczono i ogłoszono w prasie o zbieraniu wniosków.
4. W zakresie wymogu uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków:
 - a) na zawiadomienie znak GPN.6722.1.2024 z dnia 29 kwietnia 2024 roku, w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn na mocy uchwały nr LXIII/787/2024 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 marca 2024 r., Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu nie zgłosił wniosków,
 - b) na zawiadomienie znak GPN.6722.1.2024 z dnia 28 listopada 2024 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn na mocy uchwały zmieniającej nr IX/87/2024 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 listopada 2024 r., Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu pismem znak Le-WA.5152.5091.2.2024 zgłosił wniosek o uwzględnienie stanowiska archeologicznego Karpicko 10, AZP 58-20/23;
 - c) pismem znak Le-WA.5152.5091.4.2024, Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu poinformował o sprostowaniu zapisu z pisma Le-WA.5152.5091.2.2024, zmieniając jego treść: „Na przedmiotowym obszarze nie są zlokalizowane żadne formy ochrony zabytków wskazane w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”.
 - d) Mając na względzie powyższe, uzasadnione było odstąpienie od uzgodnienia projektu planu z właściwym konserwatorem zabytków.
5. W granicach opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
6. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, (Uchwała nr VIII/71/2007 z dn. 30.05.2007r. z późn. zm.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: U – tereny zabudowy usługowej oraz tereny pod komunikację.

7. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska w Wolsztynie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn.
8. Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn (łącznie dla części A i B)”.
9. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
10. W trakcie procedury planistycznej, po uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami prawa opinii i uzgodnień, a przed rozpoczęciem konsultacji społecznych podzielono pierwotny obszar opracowania na dwie części: A i B. Podział opracowania na dwie części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentów wymagających uzyskania zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (państwowych) na cele nieleśne. Część B stanowią wyłącznie grunty leśne będące własnością Skarbu Państwa, m.in. na działkach nr ewid. wyodrębnione działki nr ewid. 800, 801 i 802, obr. Karpicko.
11. Uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak: DR-I.7151.19.2025 z dnia 23.07.2025r., na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.
12. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Wolsztynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 6 maja 2024r.,
 - b) ponownie ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Wolsztynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 20 grudnia 2024r.,
 - c) ogłoszono i obwieszono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Wolsztynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 11 września 2025 roku o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie od 12 września 2025 r. do 13 października 2025 r., dyskusji publicznej w dniu 25 września 2025 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 13 października 2025 r.
13. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie wpłynęły pisma wyłącznie od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
14. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, z uwagi na brak obiektów o wartościach kulturowych nie podjęto ustaleń. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – jest przede wszystkim umożliwienie ustalenia jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, wyznaczenie ciągów komunikacyjnych, dróg i terenów publicznych oraz określenie zasad podziałów nieruchomości. Opracowanie miejscowego planu, pozwoli na stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn.

15. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolsztyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą NR LVIII/719/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 października 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
16. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów może dać korzystny efekt ekonomiczny dla gminy bilans. Gmina uzyska wtedy potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
17. Burmistrz Wolsztyna, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Wolsztynie projekt planu wraz raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – część A, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
19. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Michał Maruszewski