

**UCHWAŁA NR XLIV/558/2022  
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE**

z dnia 28 września 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego  
Powodowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powodowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007r., w sprawie o zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wolsztyn, z późn. zm., zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powodowo" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, stanowiącym 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, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub ich części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 4) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) zespole budynków – rozumie się przez to wszystkie budynki wchodzące w skład jednego przedsiębiorstwa;

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

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

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P,
- 2) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami: 1IE, 2IE,
- 3) teren kanalizacji, oznaczony symbolem: IK,
- 4) tereny komunikacji drogowej publicznej – dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD,
- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

b) wykończenie zewnętrzne budynków:

-stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych w odcieniach bieli lub kolorów szarych, czarnych, piaskowych lub beżowych, oraz materiałów takich jak tynk, stal, blacha, aluminium, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny, z dopuszczeniem innych kolorów na maksymalnie 40% elewacji,

-w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połąci dachowej do barw w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, i ich pochodnych,

-w zespołach budynków stosować ujednoliconą paletę barw,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m lub w granicy z działką,

b) lokalizację dojazdów.

**§ 5.** 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 oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1,0m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do budynków pomocniczych, hal, magazynów,
- 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 2.

**§ 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 obowiązują ustalenia dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KP i 2KP.

**§ 9.** 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 ustala się nakaz uwzględniania zapisów wynikających z koncesji obejmującej obszar planu na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin-Wolsztyn” nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. – ważna do dnia 12.10.2046 r.

**§ 10. 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: 3000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

**§ 11.** 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) dla terenów 3KDD, 1KDD, 3U-P, 4U-P uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu od granicy obszaru kolejowego, zlokalizowanego poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) strefę ochronną od instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej od 500 do 1000 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) strefę ochronną od instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej do 500 kW, która jest równa nieruchomości, na których zlokalizowana jest instalacja i do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych.

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

- 1) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, z zastrzeżeniem pkt. 5,
- 5) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem od strony drogi krajowej nr 32 wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą gminną 1KDD, bez możliwości dojazdu poprzez inne istniejące i nowe włączenia komunikacyjne;
- 6) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów i składów,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej;
- 7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w liczbie nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe dla funkcji produkcyjnej oraz magazynów i składów;

8) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6, 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych, podziemnych, w garażach 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) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej,

f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, powierzchniowo po własnym nieutwardzonym terenie, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. g,

g) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy zlokalizowany poza granicami planu, w tym zakaz wykorzystywania kolejowych urządzeń odwadniających,

h) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,

i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

k) 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;

2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U-P, 2U-P, 4U-P**:

1) ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki pomocnicze,

- wiaty,

- urządzenia wodne na potrzeby przeznaczenia podstawowego,

- place manewrowe i montażowe,

- dojścia i dojazdy,
- parkingi naziemne, podziemne i hale garażowe,
- instalacje fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i c;

c) zakaz lokalizacji:

- usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej,
- obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,4,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%,

g) maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków i budowli o przeznaczeniu podstawowym: do 40,0 m,
- dla budynków i budowli o przeznaczeniu dopuszczalnym: do 8,0 m;

h) geometria dachu: dowolna;

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6, 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) lokalizację instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW na dachach budynków o wysokości konstrukcji do 3,5m,
- c) lokalizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **3U-P**:

1) ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki pomocnicze,
- wiaty,
- urządzenia wodne na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
- place manewrowe i montażowe,
- dojścia i dojazdy,
- parkingi naziemne, podziemne i hale garażowe,
- instalacje fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i c;

c) zakaz lokalizacji:

- usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej,
- obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,

- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,0,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%,
- g) maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynków i budowli o przeznaczeniu podstawowym: do 15,0 m,
  - dla budynków i budowli o przeznaczeniu dopuszczalnym: do 8,0m;
- h) geometria dachu: dowolna;
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6, 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) lokalizację instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW na dachach budynków o wysokości konstrukcji do 3,5m,
- c) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej od 500 do 1000 kW, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1IE**, **2IE**, ustala się:

- 1) teren elektroenergetyki,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: do 6,0 m,
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6, 7, 8 i 9.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **IK**, ustala się:

- 1) teren kanalizacji,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: do 6,0 m,
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6, 7, 8 i 9.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**, ustala się:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej – dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 1KDD lokalizację dodatkowego pasa drogowego włączającego do drogi krajowej,
- 4) dla terenu 2KDD lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP**, ustala się:

- 1) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wolsztynie

**Jarosław Adamczak**