

**UCHWAŁA NR XLVIII/623/2023
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE**

z dnia 25 stycznia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach, zwaną dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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 niniejszej 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. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.);
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budynku w stanie wykończonym wraz ze wszystkimi jego elementami 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;
- 4) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, 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, wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) „lokalizowaniu budynków” – należy przez to rozumieć lokalizowanie budynków o danym przeznaczeniu wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład danego przedsięwzięcia, a także z niezbędnymi, powiązаныmi z przedsięwzięciem robotami budowlanymi: wykonaniem nawierzchni, budową zjazdu, stanowisk postojowych;
- 6) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy.

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

1) przeznaczenie terenów:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**,
- b) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**,

c) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **TK**;

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.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem budynków niezbędnych przy budowie i wyłącznie na czas budowy.

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

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) zakaz:

a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) naruszania stosunków wodnych na terenach sąsiadujących podczas budowy i eksploatacji obiektów, w tym – budowy i eksploatacji podziemnych garaży,

c) odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich,

d) stosowania urządzeń mikroinstalacji elektrowni wiatrowych;

e) zastosowania na działce budowlanej mas ziemnych w sposób powodujący przekroczenie dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub utrudniający korzystanie z nieruchomości sąsiednich,

f) lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;

3) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;

4) z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. c, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – na teren nieutwardzony na własnej działce lub do zbiorników retencyjnych;

5) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. d, 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;

7) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. e, dopuszczenie zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych na miejscu.

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

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

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** ustala się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy, której usytuowanie określa rysunek miejscowego planu;

2) dopuszczenie lokalizowania: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, niezadaszonych miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) lokalizowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) w zabudowie wolno stojącej,

- b) zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) zakaz lokalizowania garaży na poziomie terenu i na kondygnacjach nadziemnych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie garaży – wyłącznie na kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 5) nakaz uwzględnienia przy lokalizowaniu budynków odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) powierzchnię zabudowy – do 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) z zastrzeżeniem pkt. 8, minimalny teren biologicznie czynny – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nakaz zachowania istniejących nasadzeń leśnych lub wprowadzenia nowych zamiennych nasadzeń roślinności wysokiej o charakterze leśnym na powierzchni nie mniejszej niż 30% terenu biologicznie czynnego, przynajmniej w oznaczonym na rysunku miejscowego planu pasie terenu o minimalnej szerokości 30 m wzdłuż południowej granicy terenu;
- 9) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,01,
 - b) maksymalną: 0,8;
- 10) wysokość:
 - c) budynków – do 10,5 m,
 - d) konstrukcji oświetlenia terenu – do 4 m,
 - e) innych, nie wymienionych wyżej, urządzeń infrastruktury technicznej – do 12 m;
- 11) poziom posadzki parteru w budynkach – do 0,5 m nad poziomem terenu;
- 12) z zastrzeżeniem pkt. 13, szerokość każdego z boków budynku – do 22 m;
- 13) dopuszczenie wysunięcia poza szerokość boku budynku, z wyłączeniem pierwszej kondygnacji nadziemnej, balkonów na odległość do 1,50 m;
- 14) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 3;
- 15) geometrię dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 16) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 26000 m²;
- 17) minimalną liczbę stanowisk postojowych, wliczając stanowiska na poziomie terenu oraz w podziemnych garażach – 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny;
- 18) miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) nakaz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych na poziomie terenu oraz na poziomie pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz na kondygnacji podziemnej w przypadku zlokalizowania tam garaży;
- 20) obsługę komunikacyjną – z drogi gminnej nr 569020P, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poprzez jeden zjazd usytuowany na terenie infrastruktury technicznej **TK**.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu elektroenergetyki **E** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: stacji transformatorowych kontenerowych lub słupowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość urządzeń – do 12 m;

5) obsługę komunikacyjną – z drogi gminnej nr 569020P, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poprzez jeden zjazd usytuowany na terenie infrastruktury technicznej **TK**.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu infrastruktury technicznej **TK** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania: sieci i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżki pieszo-rowerowej oraz dwóch zjazdów komunikacyjnych: jednego – z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** i jednego – z terenu elektroenergetyki **E**;
- 2) sytuowanie sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) minimalny teren biologicznie czynny: 0%;
- 4) obsługę komunikacyjną – z drogi gminnej nr 569020P, położonej poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 13. 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.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – zgodnie z nakazem określonym w § 10 pkt 5.

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

- 1) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i rozbiórki sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz zjazdów na drogę gminną położoną poza obszarem objętym miejscowym planem na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń z zastrzeżeniem §5.

§ 18. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy, w wysokości 15%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

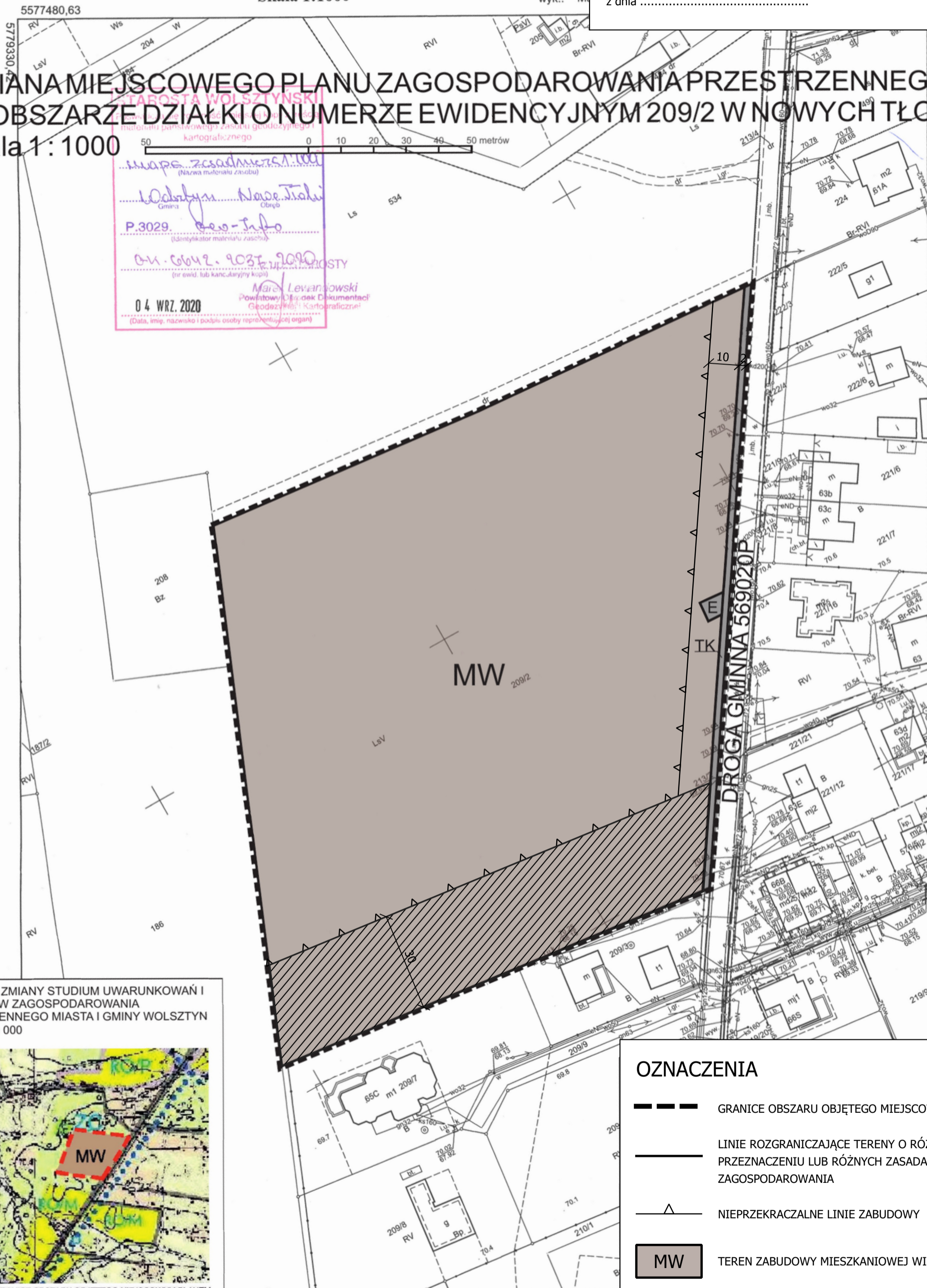
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

Wycinek mapy zasadniczej
Skala 1:1000

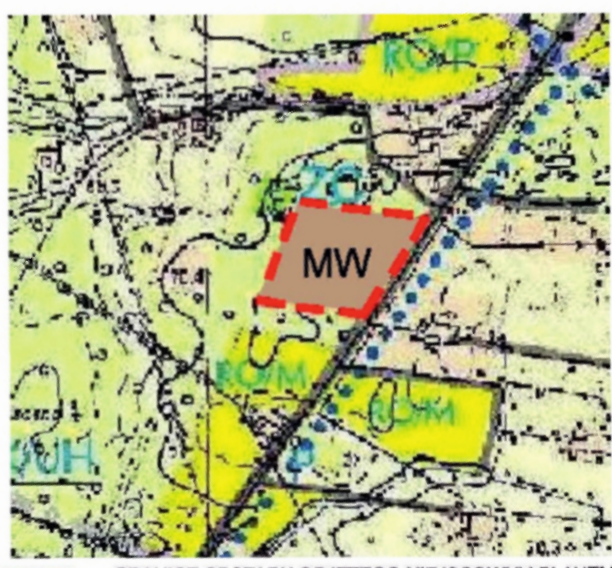
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/623/2023
Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 stycznia 2023 r.
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
z dnia

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBSZARZE DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 209/2 W NOWYCH TŁOKACH
skala 1:1000







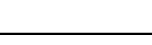


mapa zasadnicza 1:1000
(Nazwa materiału zasady)
Wolsztyn Nowe Tłoki
Gmina
P.3029 Geo-Info
(Identyfikator materiału zasady)
04.06.2020
(Data, imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)
Marek Levanowski
Powiatowy Inspektor Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOLSZTYN
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  TEREN ELEKTROENERGETYKI
-  TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
-  PAS NASADZEŃ O CHARAKTERZE ROŚLINNOŚCI LEŚNEJ

**ROZTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR 209/2 W NOWYCH TŁOKACH**

1. Projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01 lipca 2020 r do dnia 31 lipca 2020 r (pierwsze wyłożenie zmiany miejscowego planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu). Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu oraz prognozy oddziaływania ustaleń zmiany miejscowego planu na środowisko wpłynęło 16 pism z uwagami:

1. Studio ASA, data wpływu uwagi: 19.08.2020 r.
2. Katarzyna S. – M. i Melchior M., data wpływu uwagi: 21.08.2020 r.
3. Krzysztof P., data wpływu uwagi: 20.08.2020 r.
4. Janina L., Leon L., Agata T., Jacek T., data wpływu uwagi: 21.08.2020 r.
5. Jacek K., data wpływu uwagi: 21.08.2020 r.
6. Joanna Ch., Karol Ch., data wpływu uwagi: 20.08.2020 r.
7. Marta B. w imieniu mieszkańców Nowych Tłok, data wpływu uwagi: 21.08.2020 r. (brak pełnomocnictw mieszkańców)
8. Piotr P., data wpływu uwagi: 21.08.2020 r.
9. Sandra W., data wpływu uwagi: 21.08.2020 r.
10. Magda S., data wpływu uwagi: 31.07.2020 r.
11. Piotr K., Magda S., data wpływu uwagi: 24.08.2020 r.
12. Katarzyna S.-M., Melchior M., data wpływu uwagi: 21.08.2020 r..
13. Krzysztof P., data wpływu uwagi: 20.08.2020 r.
14. Marta B., Adam N., data wpływu uwagi: 21.08.2020 r.
15. Magda S., data wpływu uwagi: 31.07.2020 r.
16. Janina L., Leon L., Agata T., Jacek T., data wpływu uwagi: 21.08.2020 r.

1) składający uwagi: poz. 1, treść uwag:

- a) utrzymanie planu obowiązującego uchwalonego Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lipca 2015 r. i nie wprowadzanie zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- b) zmniejszenie powierzchni zabudowy - do 12% powierzchni działki budowlanej,
- c) zmniejszenie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,3

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie - uwagi

ad 1a – Właściciel terenu zwrócił się do Burmistrza Wolsztyna z wnioskiem o opracowanie zmiany miejscowego planu dla działki nr 209/2 w Nowych Tłokach, w związku z zamiarem zlokalizowania na nieruchomości budynków wielorodzinnych. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Po zrealizowaniu przez inwestora ustaleń miejscowego planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym między innymi pozostawienie wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową jednorodziną pasa terenu o szerokości 30 m wolnego od zabudowy, zagospodarowanego zielenią leśną, planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie poprawnie wkomponowana w przestrzeń. W Wolsztynie występuje duże zainteresowanie lokalami w zabudowie wielorodzinnej, o czym świadczy tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych budynkach i brak rezerw w tym zakresie. Działania Inwestora budującego mieszkania dla osób zainteresowanych lokalami w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych są zgodne z polityką rozwojową Gminy Wolsztyn.

ad 1b - Proponowany wskaźnik jest całkowicie nieuzasadniony: na sąsiednim terenie w zabudowie deweloperskiej, wskaźnik ten wynosi 18%, a w obszarze przy ulicach Żwirowej/Zielonej powierzchnia zabudowy zbliża się do 40%. W projekcie planu przedłożonym do uchwalenia przyjęto wskaźnik 20% powierzchni zabudowy. Zaznaczyć przy tym należy, że wobec powierzchni terenu objętego miejscowym planem wynoszącej 2,6 ha można zbudować maksymalnie 5200 m², natomiast 50% powierzchni, czyli 13000 m² teren biologicznie czynny. 30%, to jest 3900 m², terenu biologicznie czynnego stanowić będzie zielen o charakterze leśnym, a zatem przyjęte proporcje tych powierzchni są korzystne, a wobec tego nie powinny budzić zastrzeżeń.

ad 1c - Stosownie do przyjętego wskaźnika powierzchni zabudowy określono maksymalną intensywność zabudowy jako 0,8. Wskaźnik ten uwzględnia możliwość budowy trzech kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Proponowany wskaźnik 0,3 nie odpowiada zasadom prawidłowego kształtowania przestrzeni.

2) składający uwagi: poz. 2, poz. 3, poz. 4, uwagi o tej samej treści:

Przywrócenie przeznaczenia działki nr 209/2 w Nowych Tłokach zgodnie z planem obowiązującym uchwalonym Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lipca 2015 r., poz. 4340 i nie wprowadzanie zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie - uwaga

Właściciel terenu zwrócił się do Burmistrza Wolsztyna z wnioskiem o opracowanie zmiany miejscowego planu dla działki nr 209/2 w Nowych Tłokach, w związku z zamiarem zlokalizowania na nieruchomości budynków wielorodzinnych. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Po zrealizowaniu przez inwestora ustaleń miejscowego planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym między innymi pozostawienie wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną pasa terenu o szerokości 30 m wolnego od zabudowy, zagospodarowanego zielenią leśną, planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie poprawnie wkomponowana w przestrzeń.

W Wolsztynie występuje duże zainteresowanie lokalami w budynkach wielorodzinnych, o czym świadczy tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych budynkach i brak rezerw w tym zakresie.

3) składający uwagę - poz. 10, treść uwagi:

należy wykonać nową prognozę środowiskową pod kątem oddziaływania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na fermę produkującą przemysłowo jaja kurze w aspekcie ograniczenia możliwości modyfikacji chowu klatkowego na inny

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie - uwaga.....

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie o powierzchni 2,6 ha zlokalizowana na obszarach nieobjętych formami ochrony nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast przedsięwzięciem takim może być ferma drobiu w zależności od liczby dużych jednostek przeliczeniowych DJP. Negatywne oddziaływanie fermy drobiu oceniane jest według takich samych parametrów niezależnie od tego, czy dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy zabudowy wielorodzinnej. Uciążliwość fermy drobiu nie może przenikać na tereny położone poza granicami władania terenu, na którym jest zlokalizowana. Brak norm odorowych powoduje, iż uciążliwości te, chociaż przykre dla mieszkańców terenów położonych w pobliżu fermy nie są uregulowane przepisami. Podkreślić należy, że odory są odczuwane w takim samym stopniu przez mieszkańców domu jednorodzinnego, jak i lokali w budynku wielorodzinnym.

4) składający uwagi - poz. 11, treść uwag:

a) opracowana prognoza środowiskowa jest merytorycznie błędna, wizje lokalne są przeprowadzone niedokładnie, nie przeprowadzono wywiadu środowiskowego, nie reguluje sposobu korzystania ze środowiska ze względu na ochronę żurawia europejskiego, co się przekłada na brak ochrony przyrody

b) uchwała nie zakazuje lokalizowania w Nowych Tłokach przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza wprowadzenie, bo takim przedsięwzięciem jest zmiana zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie - uwaga

ad 4a - Prognoza środowiskowa uzyskała niezbędne opinie i nie została przez właściwe instytucje zakwestionowana lub oceniona jako merytorycznie błędna.

ad 4b - Przedsięwzięcie polegające na zlokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej na terenie o powierzchni 2,6 ha w obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Poza tym w zmianie miejscowego planu zakazuje się lokalizowania takich przedsięwzięć z wyjątkiem inwestycji celu publicznego (do takich inwestycji należeć mogą inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej).

5) składający uwagi: poz. 5 oraz poz. 8, poz. 9, poz. 12, poz. 13, poz. 14, poz. 15, poz. 16, uwagi o tej samej treści:

- a) naruszenie ładu przestrzennego, gdyż nie było regulacji dopuszczających budowanie nieruchomości wielorodzinnych ponad dwukondygnacyjnych i w na całej miejscowości dominuje zabudowa jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna ponad dwukondygnacyjna narusza spójność i jednolitość zabudowy,
- b) ustalenie wysokości budynków wielorodzinnych zgodnie z obowiązującym planem: nie wyższą niż 10 m, a liczbę kondygnacji nie większą niż dwie,
- c) uwzględnienie interesu ekonomicznego właścicieli nieruchomości sąsiednich,
- d) infrastruktura drogowa nie jest de facto w zakresie przepustowości przystosowana do obecnego natężenia ruchu na wskazanym odcinku. Droga jawi się jako wąska, nie wyposażona w przejezdne pobocza, ani chodniki służące ruchowi pieszych czy drogi do jazdy rowerowej.
- e) Zastrzeżenia budzi przepustowość sieci wodociągowej – niewydolna sieć wodociągowa przy znacznym wzroście zaludnienia miejscowości wpłynie na spadek standardu życia mieszkańców Nowych Tłok.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie - uwagi

ad 5a - Wprowadzenie na terenie jednego sołectwa różnych form zabudowy z zastosowaniem zróżnicowanych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów nie jest jednoznaczne z naruszeniem ładu przestrzennego. Struktura funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych jest zazwyczaj zróżnicowana, co wynika z samego znaczenia wyrażenia: zróżnicowane funkcje rozmieszczone w przestrzeni.

ad 5b - Planowaną pierwotnie wysokość "do 12,5 m" zmniejszono do "10,5 m".

ad 5c - Domniemywana utrata wartości działek sąsiednich jest bezpodstawna: działki sąsiednie mogą być użytkowane i zabudowane w sposób dotychczasowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

ad 5d - Uwaga dotyczy terenu położonego poza obszarem objętym granicami miejscowego planu.

ad 5e - Wyposażenie terenu w sieci infrastruktury technicznej należy zrealizować zgodnie z zasadami określonymi w miejscowym planie.

6) składający uwagi: poz. 6, treść uwag:

- a) uchwała zmienia plan zagospodarowania przestrzennego dla tej jedynej i konkretnej działki na mieszkalnictwo wielorodzinne MW w sytuacji, gdy w miejscowości Nowe Tłoki taka zabudowa dotychczas nie istnieje. Jest to niezgodne z ładem przestrzennym, urbanistyką i architekturą miejscowości jak również z oczekiwaniami mieszkańców co do dalszego rozwoju miejscowości
- b) uchwała wprowadza nowy plan zagospodarowania przestrzennego na MW i umożliwia olbrzymią inwestycję nie uwzględniając zdania i protestów mieszkańców. Wyrazem sprzeciwu lokalnej społeczności był list do Burmistrza Wolsztyna z podpisem ponad 300 mieszkańców Nowych Tłok i ulicy Brzozowej w Karpicku;
- c) uchwała umożliwia wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w Nowych Tłokach i tworzy precedens do kolejnych inwestycji tego typu na terenie miejscowości; dotychczas inni inwestorzy starali się bezskutecznie o uzyskania możliwości zabudowy wielorodzinnej. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 209/2 umożliwi odwołania od poprzednich decyzji. Spowoduje to zmianę charakteru miejscowości o spójnej zabudowie jednorodzinnej na miejscowość o zakłóconym ładzie przestrzennym i urbanistycznym. Stoi to w jawnej sprzeczności z interesami obecnych mieszkańców wsi;
- d) uchwała umożliwia bardzo wysoką i niespotykaną w dotychczasowych inwestycjach MW intensywność zabudowy 1,4;
- e) prezentowana wizualizacja sprawia wrażenie lekceważenia i konfrontacji w stosunku do mieszkańców, ponadto ma znamiona oszustwa i świadomego wprowadzania w błąd mieszkańców jak i osób decydujących o przyjęciu uchwały;

- f) infrastruktura drogowa na drodze prowadzącej i w pobliżu działki 209/2 jest już obecnie niewystarczająca. Droga jest wąska i brakuje chodników. W wielu miejscach nie ma możliwości poszerzenia drogi i budowy chodników. Piesi (w tym dzieci idące na przystanek autobusu szkolnego) poruszają się po jezdni, narażając się na niebezpieczeństwo potrącenia przez przejeżdżające pojazdy. Uchwała umożliwia budowę kilkuset mieszkań co spowoduje kilkukrotne zwiększenie ilości aut i pieszych (4 lub 5-krotnie) poruszających się po drodze gminnej 569020P. Doprowadzi to do sytuacji, w której droga prowadząca do działki 209/2 stanie się jedną z najniebezpieczniejszych w gminie, a groźne wypadki z udziałem pieszych będą jedynie kwestią czasu;
- g) budowa kilkuset mieszkań spowoduje gwałtowny wzrost ilości mieszkańców Nowych Tłok. Przy brakach i niedoborach infrastruktury drogowej, technicznej, wodociągowej i kanalizacyjnej doprowadzi to do sytuacji konfliktogennej i znacznie pogarszającej jakość życia mieszkańców Nowych Tłok;
- h) sieć wodociągowa w miejscowości Nowe Tłoki jest niedostosowana do obecnego zaopatrzenia mieszkańców. Właściciele wielu budynków narzekają na niewystarczające ciśnienie wody. Budowa kilkuset dodatkowych mieszkań bez rozbudowy sieci wodociągowej tylko pogorszy obecną sytuację. Doprowadzi to do konfliktów jak również niebezpieczeństwa, bo uchwała przewiduje ochronę przeciwpożarową na działce 209/2 w oparciu o obecną sieć wodociągową;
- i) uchwała umożliwia budowę budynków o 3 kondygnacjach. W sąsiedztwie działki 209/2 budynki mieszkalne mają maksymalnie 2 kondygnacje. Powoduje to naruszenie ładu przestrzennego, architektonicznego i dominację w terenie;
- j) uchwała nie uwzględnia występowania obecnej działalności gospodarczej w pobliżu planowanej inwestycji i wpływu tego sąsiedztwa jako sytuacji potencjalnie konfliktogennej. W sąsiedztwie działki 209/2 znajdują się ферmy drobiu. Lokalizacja dużego osiedla mieszkaniowego w pobliżu takiej działalności może doprowadzić do przyszłych sporów pomiędzy nowymi mieszkańcami a właścicielami ferm, którego powodem może być przykry zapach. Może to spowodować ograniczenia lub konieczność zakończenia takiej działalności gospodarczej na tym terenie;
- k) uchwała nie przewiduje dodatkowych inwestycji ze strony miasta lub inwestora w infrastrukturę drogową i techniczną. Przyjęcie uchwały doprowadzi, w krótkim czasie do konieczności modernizacji i poszerzenia drogi, rozbudowy sieci wodociągowej, możliwą rozbudowę sieci kanalizacyjnej i budowę chodników co będzie się również wiązało z koniecznością wykupu gruntów od właścicieli działek wzdłuż drogi. Całość lub większość kosztów związanych z tą rozbudową będzie musiała ponieść Gmina. Korzyści wynikające z wpływu dodatkowych podatków do budżetu Gminy, będą znacznie mniejsze od potencjalnych kosztów;
- l) uzasadnienie do uchwały, zawiera wiele danych o zaniżonych bądź zawyżonych wartościach i stwierdzeń błędnych lub nawet fałszywych;
- m) przywrócenie przeznaczenia działki nr 209/2 w Nowych Tłokach zgodnie z planem obowiązującym uchwalonym Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lipca 2015 r., poz. 4340 i nie wprowadzanie zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN".

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie - uwaga

ad 6a - Sporządzenie miejscowego planu dla jednej działki nie narusza przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka 209/2 ma powierzchnię 2,6155 ha, a więc powierzchnię porównywalną z powierzchnią 18 działek położonych w jej najbliższym sąsiedztwie. Powierzchnia działki umożliwia jej właściwe zagospodarowanie. Budynki wielorodzinne, nie są lokalizowane wśród budynków jednorodzinnych, nie są z nimi przemieszane, ale stanowią wyraźnie odrębną i ukrytą w zieleni enklawę. Obecnie na terenie Nowych Tłok, sąsiadują ze sobą nie tylko różne formy zabudowy, ale również odmienne funkcje: ferma intensywnego chowu drobiu, zabudowa siedliskowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z upływem czasu zmienia się obraz jednostek osadniczych. Przeznaczenie terenu działki 209/2 w Nowych Tłokach na cele zabudowy wielorodzinnej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwagi w kwestii niezgodności z oczekiwaniami mieszkańców zawarto poniżej w pkt. 2b;

ad 6b – Protesty mieszkańców wsi były analizowane, na co wskazuje ponawianie poszczególnych etapów procedury oraz wprowadzanie zmian w tekście uchwały. Porównanie pierwotnie ustalonych wskaźników oraz końcowych, po uwzględnieniu uwag mieszkańców, podano niżej w tabeli:

rodzaj wskaźnika	wskaźniki ustalone w projekcie z dnia 20 maja 2020 r.	wskaźniki ustalone w projekcie z dnia 27 kwietnia 2022 r. i przedkładanym do uchwalenia
maksymalna powierzchnia zabudowy	35% powierzchni działki budowlanej	20% powierzchni działki budowlanej
minimalny teren biologicznie czynny	35% powierzchni działki budowlanej	50% powierzchni działki budowlanej
wskaźnik intensywności zabudowy	1,4	0,8
wysokość budynków	do 12,5 m	do 10,5 m
szerokość budynków	brak	do 22 m
geometria, w tym kąt nachylenia dachów	dachy dwu- lub wielospadowe 30° do 45° lub dachy mansardowe - o dowolnym nachyleniu połaci	kąt nachylenia do 12°
wskaźnik miejsc postojowych	1,3 msc./lokal mieszkalny	2 msc./lokal mieszk.
minimalna działka budowlana	brak	2,6 ha
inne	brak wskazania strefy wolnej od zabudowy	strefa zieleni leśnej o szerokości 30 m od południowej granicy działki 209/2

ad 6c – Uwaga nie dotyczy ustaleń miejscowego planu oraz prognozy środowiskowej.

ad 6d – Wskaźnik intensywności zabudowy jest definiowany jako stosunek wszystkich kondygnacji wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Powierzchnia zabudowy na działce określona w projekcie mpzp wynosi maksymalnie 20% powierzchni działki, co oznacza, że pod zabudowę można przeznaczyć 5231 m², czyli tylko taka powierzchnia działki może zostać zabudowana budynkami. Wskaźnik intensywności to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków planowanych na działce do powierzchni tej działki, jednak kondygnacja podziemna, nie ma wpływu na kształt przestrzeni, znajduje się pod powierzchnią terenu, a ponadto nie ma wpływu na liczbę mieszkań, bo są tam umieszczone stanowiska postojowe (garaże). Zatem przy liczbie 3 kondygnacji nadziemnych powierzchnia do zagospodarowania wynosi maksymalnie 15693 m², a po odliczeniu powierzchni zajmowanej przez elementy konstrukcyjne, takie jak ściany zewnętrzne, ściany działowe, a także niezbędną komunikację, czyli razem ok. 30% - 35% całej powierzchni (wynika to z danych statystycznych i praktyki architektonicznej) na cele urządzenia powierzchni mieszkalnej pozostaje **10200,45 m²** (odliczono wartość maksymalną, czyli 35%). Przy powyższych założeniach może powstać około 127 mieszkań. Na kształt przestrzeni wpływają kondygnacje nadziemne, co odpowiada wskaźnikowi intensywności zabudowy 0,6. Z kondygnacją poziomą wskaźnik wynosi 0,8, ale nie przekłada się to większą liczbę mieszkań i mieszkańców.

ad 6e, ad 6f, ad 6g, ad 6h, ad 6i, ad 6j, ad 6k – Uwagi nie dotyczą ustaleń miejscowego planu oraz prognozy środowiskowej.

ad 6l – Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z ustaleniami miejscowego planu.

ad 6m - Właściciel terenu zwrócił się do Burmistrza Wolsztyna z wnioskiem o opracowanie zmiany miejscowego planu dla działki nr 209/2 w Nowych Tłokach, w związku z zamiarem zlokalizowania na nieruchomości budynków wielorodzinnych. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Po zrealizowaniu przez inwestora ustaleń miejscowego planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym między innymi pozostawienie wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną pasa terenu o szerokości 30 m wolnego od zabudowy, zagospodarowanego zielenią leśną, planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie poprawnie wkomponowana w przestrzeń.

W Wolsztynie występuje duże zainteresowanie lokalami w budynkach wielorodzinnych, o czym świadczy tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych budynkach i brak rezerw w tym zakresie.

7) składający uwagi: poz. 7, treść uwagi:

- a) konsultacje społeczne były organizowane pro forma w celu wypełnienia obowiązku nałożonego przez ustawę o planowaniu przestrzennym; zdanie 300 osób jest nieistotne w dyskusji, a zastrzeżenia dotyczące zagrożenia bezpieczeństwa, braku infrastruktury, braku bezstronności są dla Burmistrza Wolsztyna jedynie wymianą poglądów dotyczących życia na wsi, a nie uwagami do projektu planu;
- b) protesty mieszkańców są ignorowane i odrzucane, przez osoby zaangażowane osobiście lub finansowo w przygotowanie projektu; miejska urbanistka jest wynagradzana z darowizny wniesionej przez inwestora, osobista znajomość Burmistrza Wolsztyna z inwestorem sięga czasów dzieciństwa, rodzina przewodniczącego Komisji Budownictwa Rolnictwa i Ochrony Środowiska jest zaangażowana w wykonawstwo inwestycji przepychanych kolaniem wbrew woli mieszkańców, w tym osiedla Jakon;
- c) nie wyciągnięto wniosków z lokalizacji Jakonu i osiedla Heleny, a zatem i tym razem będzie zagrożone bezpieczeństwo i życie mieszkańców Nowych Tłok, bo czymże one są wobec chęci zysku ponad 80-letniego inwestora, który wraz z emerytem p. Jakubem L. postanowili zabezpieczyć byt swoim zstępnym kosztem życia mieszkańców Nowych Tłok;
- d) zaniechano przygotowania spójnego miejscowego planu dla całego obszaru gminy, a podjęto się korupcyjnego działania przez ustalanie planów dla pojedynczych działek, co urąga prawom gwarantowanym przez Konstytucję,
- e) brak poszanowania dla praw dotychczasowych mieszkańców w sensie braku udostępnienia mieszkańcom uzasadnienia lokowania budynków wielorodzinnych w terenach do tej pory do tego niewykorzystywanych; obowiązek taki nakłada na Gminę ustawa o planowaniu przestrzennym; władze Gminy nie przejmują się ustawą o planowaniu przestrzennym, trzy lata nie starczyło, aby Gmina rzetelnie uzasadniła konieczność drastycznych zmian warunków życia;
- f) niewłaściwie ustalono strony postępowania;
- g) lekceważone są niezaprzeczalne fakty, poprzez działanie Gminy wyrażana jest zgoda aby któreś dziecko zginęło, a zysk inwestora jest wart zaryzykowania życia dzieci;
- h) przygotowana koncepcja zagospodarowania terenu jest jawnym oszustwem, wprowadzającym w błąd mieszkańców i radnych, o tym mówiła zatrudniana przez Gminę miejska urbanistka - p. Mariola K., a potwierdził sąsiad składającej uwagi - p. Karol Ch.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie - uwagi

ad 7a - Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje organizowania w trakcie procedury planistycznej konsultacji społecznych, a wyłącznie dyskusję publiczną organizowaną w czasie trwania wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Konsultacje społeczne były zorganizowane zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego i polegały, wobec nasilonego zaniepokojenia mieszkańców podjętymi działaniami, na poinformowaniu zebranych o prowadzonych pracach planistycznych, prezentowaniu możliwych form zabudowy, wysłuchaniu uczestników zebrania i udzieleniu odpowiedzi na pytania, a zatem nie były to konsultacje proforma, tylko konsultacje rzeczowe, wynikające z zapotrzebowania na tę formę udzielenia wyjaśnień w związku z wątpliwościami uczestników. Udział w konsultacjach ze strony Organu brali: Burmistrz Wolsztyna, Zastępca Burmistrza,

przedstawiciele Urzędu Miejskiego, przedstawiciele Rady Miejskiej, przedstawiciel firmy sporządzającej projekt planu. Zgłaszane zastrzeżenia dotyczące zagrożenia bezpieczeństwa, braku infrastruktury, braku bezstronności nie są wprawdzie faktycznymi uwagami do projektu planu i prognozy środowiskowej, ale mimo to są analizowane i wszystkie zasadne wnioski będą rozpatrzone w innym trybie na drodze odpowiednich dla danych spraw procedur.

ad 7b - Protesty mieszkańców nie są ignorowane, ale każdorazowo analizowane i rozpatrywane, i o ile jest to możliwe - uwzględniane. O uwzględnieniu wielu uwag świadczą różnice pomiędzy wskaźnikami przyjętymi w pierwszej wersji projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu, a końcową wersją. Urbanista sporządzająca projekt planu wraz z pozostałymi dokumentami planistycznymi reprezentuje niezależną firmę, która realizuje warunki umowy zawartej z Gminą Wolsztyn. Firma sporządzająca miejscowy plan jest wynagradzana ze środków budżetowych. Natomiast budżet gminy tworzą między innymi wnoszone darowizny, co jest zgodne uregulowane odpowiednimi przepisami, a więc jest zgodne z prawem.

ad 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h - Uwagi nie odnoszą się do projektu planu i prognozy środowiskowej.

2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 209/2 w Nowych Tłokach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 stycznia 2021 r. do 5 lutego 2021 r. (drugie wyłożenie zmiany miejscowego planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu).

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wpłynęły 123 uwagi:

1. Jacek K., data wpływu uwagi: 24.02.2021 r.
2. Katarzyna S. – M. i Melchior M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
3. Adam N., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
4. Beata Ł. i Krzysztof Ł., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
5. Magdalena N. – E., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
6. Studio ASA – data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
7. Rafał Ś., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
8. Jarosław D., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
9. Robert T., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
10. Przemysław S., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
11. Justyna M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
12. Krystyna U. i Andrzej U., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
13. Maciej G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
14. Artur W., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
15. Alicja C., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
16. Mieczysław P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.

17. Justyna M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
18. Krystyna U. i Andrzej U., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
19. Justyna D., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
20. Justyna D., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
21. Anna K. i Krzysztof K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
22. Łukasz P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
23. Ryszard P. data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
24. Tadeusz D., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
25. Teresa G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
26. Dominik P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
27. Izabela T., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
28. Marek K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
29. Wiesław P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
30. Przemysław W., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
31. Karol N., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
32. Agnieszka B., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
33. Marta B., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
34. Joanna C. i Karol C., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
35. Dorota G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
36. Elżbieta M. i Włodzimierz M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
37. Maciej B., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
38. Aneta K. i Wojciech K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
39. Małgorzata S., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
40. Anna W., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
41. Joanna G. I Michał G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
42. Anna W. i Dominik W., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.

43. Renata W., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
44. Marzena W., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
45. Małgorzata P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
46. Ryszard M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
47. Adam W., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
48. Szymon D., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
49. Jakub G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
50. Zbigniew K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
51. Leon L., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
52. Wioleta P. i Krzysztof P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
53. Jacek T., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
54. Małgorzata Z. – P. i Karol P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
55. Józef G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
56. Mateusz G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
57. Monika Ż., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
58. Artur Z., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
59. Sławomir K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
60. Danuta M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
61. Sylwia P. i Krzysztof P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
62. Mateusz Ł., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
63. Krzysztof H., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
64. Henryk N., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
65. Longina H., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
66. Ilona K. – Z., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
67. Hubert Z., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
68. Lidia K., Marcin K. i Jędrzej K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.

69. Teresa M. i Wiesław M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
70. Marcin G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
71. Mariusz S., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
72. Beata K. i Cezary K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
73. Teresa Ł., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
74. Marika P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
75. Wioleta P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
76. Natalia P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
77. Lidia O. i Łukasz O., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
78. Karina M. i Wojciech M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
79. Teresa O. i Roman O., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
80. Regina M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
81. Helena U., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
82. Małgorzata D., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
83. Mirosława P. i Andrzej P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
84. Barbara Ż., Dariusz Ż., Monika Ż. i Zenon Ż., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
85. Alicja M., Tomasz M. i Władysław M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
86. Wioletta M. i Rafał M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
87. Jarosław J., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
88. Patrycja M. i Maciej M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
89. Dagmara U. i Mariusz U., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
90. Arkadiusz O., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
91. Sylwia K. i Mirosław K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
92. Andrzej Ś., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
93. Marcin G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
94. Joanna M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.

95. Urszula S. - C., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
96. Henryk C., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
97. Waldemar S., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
98. Błażej S., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
99. Mateusz M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
100. Anna K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
101. Natalia B., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
102. Agnieszka F., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
103. Teresa M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
104. Beata C., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
105. Adam Ch., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
106. Andrzelina G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
107. Paweł U., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
108. Przemysław P., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
109. Katarzyna T., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
110. Helena G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
111. Małgorzata M., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
112. Jadwiga Ch., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
113. Tadeusz Ż. i Janina B., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
114. Magdalena G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
115. Marta G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
116. Przemysław K. i Agnieszka T. - K., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
117. Joanna Ch. i Karol Ch., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
118. Robert N. i Beata D., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
119. Artur B., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.
120. Grażyna O. i Dariusz O., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.

121. Janina L. I Zenon L., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.

122. Wojciech G., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.

123. Kinga L., data wpływu uwagi: 25.02.2021 r.

1) składający uwagi: poz. 1, treść uwag:

- a) nie podjęto ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu, natomiast planowana zabudowa wpłynie ewidentnie na kształtowanie krajobrazu, ponieważ na terenie tej wsi nie występują budynki wielorodzinne tej wysokości, co w znacznym stopniu narusza ład krajobrazu, ponieważ w najbliższym sąsiedztwie występuje zabudowa jednorodzinna parterowa. Dopuszczenie do zabudowy tak wysokich budynków naruszy krajobraz, gdyż będą one dominować nad istniejącą zabudową i znacząco wpłyną na otaczający krajobraz; na całym obszarze wsi Nowe Tłoki nie występują budynki wielorodzinne, a wysokie w szczególności; wyrażenie zgody na ich budowę w znaczącym stopniu naruszy ład krajobrazu, ponieważ będą one dominować nad istniejącą zabudową, w dużym stopniu został naruszony interes mój i mieszkańców wsi Nowe Tłoki, gdyż umożliwienie budowę wysokich budynków wielorodzinnych temu prywatnemu inwestorowi, a także otworzy możliwość innym inwestorom i jak w innych wsiach powstanie nieład architektoniczny
- b) droga nie jest przystosowana do zwiększonego ruchu pojazdów: w opisie inwestycji przewidziano 2 samochody na lokal mieszkalny co daje sumę dodatkowych 260 samochodów przejeżdżających tą drogą dziennie, a co z pieszymi? Dlaczego pomija się w uchwale tak istotne ustalenia?
- c) na tym terenie wody gruntowe znajdują się na głębokości ok. 1,2 m p.p.t.; wykonanie drenażu spowoduje obniżenie lustra wody gruntowej.
- d) ignorowanie protestów mieszkańców, działanie pani urbanistki miejskiej jest co najmniej niejasne; powinna ona dbać o ład przestrzenny Gminy Wolsztyn, a nie o interes prywatnego inwestora i dla niego opracowuje plan zagospodarowania i pod ten plan opracowuje prognozę oddziaływania tej inwestycji przedstawiając ją radnym. Takie działania budzi podejrzenia i należy je zgłosić odpowiednim służbom, czy działanie to jest prawnie dopuszczalne.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 1a - Miejscowy plan obejmuje teren, którego nie dotyczą ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (obszary objęte formami ochrony). Wsi Nowe Tłoki nie dotyczą przesłanki wynikające:

- z historycznie ukształtowanego krajobrazu wiejskich obszarów otwartych w postaci naturalnych wzniesień, dolin i cieków wodnych, układów zadrzewień śródpolnych i nadwodnych,
- z historycznego układu własności,
- z historycznych układów obszarów zurbanizowanych objętych – lub nieobjętych ochroną konserwatorską, ale cennych historycznie i urbanistycznie.

Zabudowa wsi Nowe Tłoki powstawała w większości na drodze uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Nie dopatrzono się w tej zabudowie cennych dla krajobrazu trendów, które winny zostać objęte ochroną i do których należy nawiązać ustalając zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy. Z powyższych przyczyn, odstąpiono od podjęcia ustaleń w tym zakresie. Planowane obiekty nie będą dominować w terenie i nie będą zakłócać istniejącego porządku przestrzennego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) budynki planowane do zlokalizowania na terenie działki 209/2, czyli budynki o wysokości do 10,5 m należą do budynków niskich.

ad 1b - Droga publiczna położona jest poza obszarem objętym granicami miejscowego planu i wprowadzenie ustaleń dotyczących tej drogi byłoby naruszeniem zasad sporządzenia miejscowego planu.

ad 1c - Działka 209/2 ograniczona jest hydroizobata określającą poziom wody gruntowej jako 2,0 m. Na działce 209/2 nie wykonano odwiertów. Inwestor, realizując zabudowę, w szczególności zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zobowiązany jest do zbadania warunków gruntowo-wodnych i w nawiązaniu do uzyskanych wyników przyjąć odpowiednią metodę realizacji przedsięwzięcia: garaże podziemne należy realizować metodami, które nie będą pogarszały stanu środowiska gruntowo-wodnego na terenach sąsiednich.

ad 1d - Stwierdzenia zawarte w piśmie nie mają charakteru uwagi do planu lecz zawierają opinię składającego uwagę. Celem wyjaśnienia podaje się, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art. 14 ust. 1, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu. Wykonanie uchwały powierza się odpowiednio - wójtowi lub burmistrzowi, który sporządza projekt planu miejscowego (art. 15 ust. 1) prowadząc określoną w przepisach procedurę. Art 5 ustawy określa, jakie warunki spełniać muszą osoby, które sporządzają projekt planu. Podkreślić należy, że organami decyzyjnymi są burmistrz miasta lub wójt, którzy wykonują uchwałę rady gminy, natomiast wykonawca projektu planu i dokumentów planistycznych wykonują polecenia zamawiającego odnośnie do ustaleń miejscowego planu.

2) składający uwagi: poz. 2, treść uwagi:

przywrócenie przeznaczenia działki nr 209/2 w Nowych Tłokach zgodnie z planem obowiązującym uchwalonym Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lipca 2015 r., poz. 4340 i nie wprowadzanie zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie - uwaga.....

Właściciel terenu zwrócił się do Burmistrza Wolsztyna z wnioskiem o opracowanie zmiany miejscowego planu dla działki nr 209/2 w Nowych Tłokach, w związku z zamiarem zlokalizowania na nieruchomości budynków wielorodzinnych. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Po zrealizowaniu przez inwestora ustaleń miejscowego planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym między innymi pozostawienie wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową jednorodziną pasa terenu o szerokości 30 m wolnego od zabudowy, zagospodarowanego zielenią leśną, planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie poprawnie wkomponowana w przestrzeń.

W Wolsztynie występuje duże zainteresowanie lokalami w budynkach wielorodzinnych, o czym świadczy tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych budynkach i brak rezerw w tym zakresie.

3) składający uwagi: poz. 3, treść uwag:

- a) wniosek o zlecenie sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko podmiotowi, który nie będzie związany biznesowo z inwestorem ani z Urzędem Miasta czy Gminy Wolsztyn,
- b) wniosek o niezależne opracowanie co do występowania na terenie planowanej inwestycji lub w bezpośrednim sąsiedztwie, chronionych gatunków ptaków, zwierząt, czy roślin;
- c) inwestycja będzie negatywnie oddziaływać na środowisko ze względu na wycinkę wielu drzew;

- d) planowana inwestycja istotnie zaburzy istniejący ład i porządek przestrzenny;
- e) w par 3 pkt 4, znajduje się błędne określenie wskaźnika intensywności zabudowy;
- f) wprowadzenie zmian w mpzp dla działki 209/2, bez uprzednio rozwiązania problemów z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, istotnie narazi samych mieszkańców na realne niebezpieczeństwo związane z codziennym życiem a przedsiębiorców prowadzących swoją działalność w rejonie inwestycji na straty związane z utrudnionym dostępem do własnych przedsiębiorstw w zakresie komunikacji, wody czy energii elektrycznej;
- g) naruszenie ładu przestrzennego, gdyż nie było regulacji dopuszczających budowanie nieruchomości wielorodzinnych ponad dwukondygnacyjnych i w na całej miejscowości dominuje zabudowa jednorodzinna. Zabudowa wielorodzinna ponad dwukondygnacyjna narusza spójność i jednolitość zabudowy,
- h) ustalenie wysokości budynków wielorodzinnych zgodnie z obowiązującym planem: nie wyższą niż 10 m, a liczbę kondygnacji nie większą niż dwie,
- i) nieprawidłowo wykonana ocena wartości ekonomicznej działek w sąsiedztwie;
- j) infrastruktura drogowa nie jest de facto w zakresie przepustowości przystosowana do obecnego natężenia ruchu na wskazanym odcinku. Droga jawi się jako wąska, nie wyposażona w przejezdne pobocza, ani chodniki służące ruchowi pieszych czy drogi do jazdy rowerowej.
- k) zastrzeżenia budzi przepustowość sieci wodociągowej – niewydolna sieć wodociągowa przy znacznym wzroście zaludnienia miejscowości wpłynie na spadek standardu życia mieszkańców Nowych Tłok.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 3a - Uwaga nie dotyczy stwierdzeń zawartych w prognozie środowiskowej.

ad 3b - Uwaga nie dotyczy bezpośrednio stwierdzeń zawartych w prognozie środowiskowej.

ad 3c - Decyzja o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, czyli na cele zabudowy, wydana została przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego w roku 2015, po uprzednim zasięgnięciu opinii Wielkopolskiej Izby Rolniczej, która zaopiniowała wniosek pozytywnie, lokalne nadleśnictwo tego faktu nie zakwestionowało. O przeznaczeniu terenu lasów na cele zabudowy mieszkaniowej przesądzono w obowiązującym obecnie miejscowym planie. Zmiana planu w stosunku do planu obowiązującego wprowadza wyłącznie inny sposób zabudowy, natomiast funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa pozostaje taka sama. Poprzednią, jak i obecną prognozę środowiskową zaopiniowały właściwe instytucje, wskazane w przepisach; instytucje te nie zakwestionowały metod sporządzania prognozy, przeprowadzonej analizy oraz wniosków z analizy. Dla Organu sporządzającego projekt planu opinie te są miarodajne

ad 3d - Stosowanie różnych form zabudowy na terenie jednego obrębu administracyjnego nie stanowi o zaburzeniu ładu przestrzennego, o ile nastąpi prawidłowe rozmieszczenie różnych form zabudowy w przestrzeni jednostki. Zabudowa, której dotyczy uwaga spełnia ten warunek: stanowi wyraźną i odrębną enklawę zabudowy. Budynki wielorodzinne nie będą lokowane wśród zabudowy jednorodzinnej: od najbliższych budynków jednorodzinnych oddzielone będą drogą gminną lub strefą zieleni leśnej o szerokości 30 m, budynki wielorodzinne będą mieć wysokość zbliżoną do wysokości budynków jednorodzinnych, czyli "do 10,5 m". Także szerokość ich boków - 22 m będzie zbliżona do szerokości budynków w sąsiedztwie.

Wprowadzenie dla poszczególnych terenów danej jednostki osadniczej (sołectwa) różnych form zabudowy, a nawet różnego przeznaczenia terenów, nie oznacza zaburzenia ładu i porządku przestrzennego.

ad 3e – określenie wskaźnika intensywności zabudowy jest prawidłowe: powierzchnia zabudowy wynosi 20% powierzchni działki budowlanej, liczba kondygnacji wynosi 4 (3 nadziemne plus 1 podziemna) - wskaźnik zabudowy - 0,8;

ad 3f - uwaga bezpodstawna - miejscowy plan określa zasady zaopatrzenia terenu zabudowy w media i odprowadzenia ścieków i zasady te muszą zostać zrealizowane;

ad 3g – uwaga bezpodstawna - zasady zagospodarowania przestrzeni nie ograniczają się wyłącznie do wprowadzenia jednolitego dla całej przestrzeni przeznaczenia terenu i takiej samej liczby kondygnacji;

ad 3h - wysokość budynków została zmniejszona do 10,5 m, liczba kondygnacji nadziemnych zachowana jako właściwa dla danego rodzaju zabudowy na danej lokalizacji.

ad 3i - Działki mogą być jak dotychczas użytkowane lub zagospodarowane na zasadach określonych w przepisach. Wprowadzona zabudowa nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych.

ad 3j, ad 3k – uwaga nie dotyczy tekstu uchwały lub prognozy;

4) składający uwagi: poz. 6, treść uwag:

- a) przywrócenie przeznaczenia działki nr 209/2 w Nowych Tłokach zgodnie z planem obowiązującym uchwalonym Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lipca 2015 r., poz. 4340 i nie wprowadzanie zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN"
- b) wniosek o ograniczenie powierzchni zabudowy do 12%;
- c) wniosek o wskazanie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,3,
- d) wniosek o ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji - do 2

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 4a - Właściciel terenu zwrócił się do Burmistrza Wolsztyna z wnioskiem o opracowanie zmiany miejscowego planu dla działki nr 209/2 w Nowych Tłokach, w związku z zamiarem zlokalizowania na nieruchomości budynków wielorodzinnych. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Po zrealizowaniu przez inwestora ustaleń miejscowego planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym między innymi pozostawienie wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową jednorodziną pasa terenu o szerokości 30 m wolnego od zabudowy, zagospodarowanego zielenią leśną, planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie poprawnie wkomponowana w przestrzeń.

W Wolsztynie występuje duże zainteresowanie lokalami budynkach wielorodzinnych, o czym świadczy tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych budynkach i brak rezerw w tym zakresie.

ad 4b - W projekcie planu przedłożonym do uchwalenia przyjęto wskaźnik 20% powierzchni zabudowy. Wobec powierzchni terenu wynoszącej 2,6 ha można zabudować maksymalnie 5200 m², natomiast 50% powierzchni, czyli 13000 m² będzie zajmować teren biologicznie czynny, w tym 3900 m² będzie stanowić zielenią o charakterze leśnym, a zatem przyjęte proporcje powierzchni są korzystne na tle terenów zabudowy o takim samym lub podobnym przeznaczeniu i nie powinny budzić zastrzeżeń.

ad 4c - Stosownie do przyjętego wskaźnika powierzchni zabudowy określono maksymalną intensywność zabudowy jako 0,8. Wskaźnik ten uwzględnia możliwość budowy trzech kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Wskaźnik 0,3 byłby niepoprawny pod względem kształtowania porządku przestrzennego.

ad 4d - Zabudowa wielorodzinna o dwóch kondygnacjach jest nieuzasadniona w aspekcie prawidłowego gospodarowania terenem i kosztami budowy inwestycji towarzyszących.

5) składający uwagi: poz. 4, poz. 5, poz. 7 do poz. 31, poz. 35 do poz. 123, uwagi o tej samej treści:

- a) zmiana mpzp podyktowana jest wolą inwestora, a nie potrzebami mieszkaniowymi gminy Wolsztyn, wprowadzenie nowego typu zabudowy w takiej sytuacji jest niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na teren wsi stworzy precedens, który pozwoli kolejnym inwestorom na lokalizowanie podobnych budynków na zawsze zmieni wiejski charakter miejscowości
- c) w Nowych Tłokach nie ma infrastruktury drogowej, która pozwoliłaby na bezpieczne korzystanie z drogi po nagłym zwielokrotnieniu ruchu (nieprawdziwa jest ocena wpływu planowanej inwestycji na środowisko, w której autor pisze, iż ruch wzrośnie nieznacznie. Podwojenie mieszkańców wsi to również zwielokrotnienie ruchu samochodowego.)
- d) zmiana mpzp jest pogwałceniem zasad współzycia społecznego; obecnie obowiązujący mpzp obejmuje budownictwo jednorodzinne. Plan ten powstał w 2015 r.), a wcześniej uchwałą Rady Miejskiej w Wolsztynie nr XLI/322/2010 z dnia 28 kwietnia 2010 wprowadzono w życie plan odnowy miejscowości Nowe Tłoki na lata 2010 - 2017 (załącznik nr 4 do uchwały). Plan ten zakładał utrzymanie terenów leśnych i ich odnowienie, a także lokalizowanie we wsi wyłącznie budynków jednorodzinnych. Te dokumenty były brane przez nas pod uwagę przy budowie domów. Uchwały Rady Miasta są swoistą wskazówką wyznaczającą kierunek rozwoju wsi. Ponieważ jedyną przyczyną rozpoczęcia prac nad zmianą mpzp jest wola inwestora, uważamy, że kontynuowanie prac jest przejawem nieuzasadnionego faworyzowania jednego właściciela nieruchomości, przy jednoczesnym lekceważeniu mieszkańców wsi. Kategorycznie się temu sprzeciwiamy.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 5a - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiada przepisom i procedurom przewidzianym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ad 5b - Przedsięwzięcia lokalizowane są na zasadach dopuszczonych prawem.

ad 5c, ad 5d - Uwaga nie dotyczy ustaleń miejscowego planu oraz prognozy środowiskowej.

6) składający uwagi: poz. 32, treść uwag:

- a) zmiana nie ma żadnego uzasadnienia przez najbliższe 20 lat (gmina ma wystarczające zasoby terenów pod budownictwo mieszkaniowe);
- b) Gmina nie ma środków finansowych, aby zapewnić odpowiednią infrastrukturę drogową, która zamortyzuje punktowe umieszczenie kilkuset osób na 2 hektarach (punktowo zwielokrotni się liczba mieszkańców);
- c) kontynuacja prac narusza prawo własności dotychczasowych mieszkańców i obniża wartość ich działek;

- d) prognoza oddziaływania na środowisko jest wadliwa i zawiera liczne nieprawdziwe informacje (dalej wymieniono 4 przykłady na poparcie "licznych nieprawdziwych informacji": ruch samochodowy zwiększy się nieznacznie, planowane osiedle utonie w zieleni, informacja, jakoby miały pojawić się nowe gatunki zwierząt związanych z człowiekiem jest z założenia fałszywa dla budownictwa wielorodzinnego - wycinka lasu zaowocuje utratą naturalnego środowiska życia dla licznych zwierząt (sarny, lisy, jeże, borsuki, kuny oraz wiele gatunków ptactwa leśnego, czego nie zrekompensuje fakt, iż nowi mieszkańcy bloków będą posiadali psa, kota, czy królika, informacja jakoby na terenie inwestycji, po jej powstaniu, zwiększy się różnorodność biologiczna jest nieprawidłowa - nie ma najmniejszych szans, aby likwidowany las był mniej wartościowy pod względem różnorodności biologicznej od trawnika i kilku krzewów ozdobnych, które w tak gęstej zabudowie dałoby się posadzić. Autorka, jeżeli upiera się przy swoim zdaniu, powinna przeprowadzić dowód;
- e) prognozę środowiskową winna opracować inna niezależna osoba/firma, a nie autor projektu planu działający na rzecz inwestora (wnioskodawcy), a także osoba mieszkająca bliżej miejsca objętego opracowaniem, a nie w odległości kilkudziesięciu kilometrów."

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 6a, ad 6b, ad 6c - Uwaga nie dotyczy ustaleń miejscowego planu oraz prognozy środowiskowej.

ad 6d - Prognoza oddziaływania ustaleń zmiany miejscowego planu na środowisko, jest przygotowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, co potwierdza uzyskana pozytywna opinia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

ad 6e - Uwaga nie dotyczy ustaleń miejscowego planu oraz prognozy środowiskowej.

7) składający uwagi: poz. 33, treść uwag:

- a) naruszona została ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozdział 1 pkt 4 lit. b, który mówi, że nową zabudowę można lokalizować: na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne do nowej planowanej zabudowy.
- b) projekt zmiany planu, a w szczególności Prognoza oddziaływania na środowisko stoi w sprzeczności do wytycznych Ministra Infrastruktury sygn. akt DPP.621.1.2016.RR NK 66198/16, gdyż Gmina nie posiada terenów ani środków, które można przeznaczyć na nowe główne sieci infrastruktury i zwiększenie ich przepustowości; Gmina przy tym wykazała w Studium, że terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wystarczy na 20 lat;
- c) należy odrzucić wszystkie opinie przygotowane przez Darię Ziemkowską. Firma Invest-Plan jest zaangażowana przez inwestora do opracowania koncepcji zabudowy i jako taka nie może przygotować opinii z ramienia Gminy. Opinie wydane przez Darię Ziemkowską zostaną zakwestionowane w sądzie;
- d) pracownicy Urzędu Gminy, nie rozumieją znaczenia słowa "rozpatrzeć": wolą mieszkańców jest wyrażenie braku akceptacji dla wniosku inwestora."

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 7a - Zgodność miejscowego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi do ustawy, a także z przepisami odrębnymi nastąpi w innym trybie. Analiza lokalnych uwarunkowań, stanu prawnego oraz zapotrzebowania mieszkańców gminy Wolsztyn w zakresie lokali mieszkalnych wykazała, że wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na podmiejskich terenach Wolsztyna jest uzasadnione zapotrzebowaniem w tym zakresie. W konsekwencji oceny sytuacji w zakresie potrzeb mieszkaniowych i charakterystyki terenów, w tym terenów ofertowych, jakimi dysponuje Gmina Wolsztyn, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu.

ad 7b, ad 7c, ad 7d - Uwaga nie dotyczy ustaleń miejscowego planu oraz prognozy środowiskowej.

8) składający uwagi: poz. 34, treść uwag:

- a) uchwała zmienia plan zagospodarowania przestrzennego dla tej jedynej i konkretnej działki na mieszkalnictwo wielorodzinne MW w sytuacji gdy w miejscowości Nowe Tłoki taka zabudowa dotychczas nie istnieje - jest to niezgodne z ładem przestrzennym, urbanistyką i architekturą miejscowości jak również z oczekiwaniami mieszkańców, co do dalszego rozwoju miejscowości;
- b) uchwała wprowadza nowy plan zagospodarowania przestrzennego na MW i umożliwia olbrzymią inwestycję nie uwzględniając zdania i protestów mieszkańców. Wyrazem sprzeciwu lokalnej społeczności był list do Burmistrza Wolsztyna z podpisem ponad 300 mieszkańców Nowych Tłok i ulicy Brzozowej w Karpicku;
- c) uchwała umożliwia wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w Nowych Tłokach i tworzy precedens do kolejnych inwestycji tego typu na terenie miejscowości; dotychczas inni inwestorzy starali się bezskutecznie o uzyskania możliwości zabudowy wielorodzinnej. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 209/2 umożliwi odwołania od poprzednich decyzji. Spowoduje to zmianę charakteru miejscowości o spójnej zabudowie jednorodzinnej na miejscowość o zakłóconym ładzie przestrzennym i urbanistycznym. Stoi to w jawnej sprzeczności z interesami obecnych mieszkańców wsi;
- d) uchwała umożliwia bardzo wysoką intensywność zabudowy - 0,6 jest to intensywność znacznie wyższa niż na pozostałych terenach Nowych Tłok;
- e) prezentowana wizualizacja sprawia wrażenie lekceważenia i konfrontacji w stosunku do mieszkańców, ponadto ma znamiona oszustwa i świadomego wprowadzania w błąd mieszkańców jak i osób decydujących o przyjęciu uchwały;
- f) infrastruktura drogowa na drodze prowadzącej i w pobliżu działki 209/2 jest już obecnie niewystarczająca. Droga jest wąska i brakuje chodników. W wielu miejscach nie ma możliwości poszerzenia drogi i budowy chodników. Piesi (w tym dzieci idące na przystanek autobusu szkolnego) poruszają się po jezdni, narażając się na niebezpieczeństwo potrącenia przez przejeżdżające pojazdy. Uchwała umożliwia budowę kilkuset mieszkań co spowoduje kilkukrotne zwiększenie ilości aut i pieszych (4 lub 5-krotnie) poruszających się po drodze gminnej 569020P. Doprowadzi to do sytuacji, w której droga prowadząca do działki 209/2 stanie się jedną z najniebezpieczniejszych w gminie, a groźne wypadki z udziałem pieszych będą jedynie kwestią czasu;
- g) budowa kilkuset mieszkań spowoduje gwałtowny wzrost ilości mieszkańców Nowych Tłok. Przy brakach i niedoborach infrastruktury drogowej, technicznej, wodociągowej i kanalizacyjnej doprowadzi to do sytuacji konfliktogennej i znacznie pogarszającej jakość życia mieszkańców Nowych Tłok;
- h) sieć wodociągowa w miejscowości Nowe Tłoki jest niedostosowana do obecnego zaopatrzenia mieszkańców. Właściciele wielu budynków narzekają na niewystarczające ciśnienie wody. Budowa kilkuset dodatkowych mieszkań bez rozbudowy sieci wodociągowej tylko pogorszy obecną sytuację. Doprowadzi to do konfliktów jak również niebezpieczeństwa, bo uchwała przewiduje ochronę przeciwpożarową na działce 209/2 w oparciu o obecną sieć wodociągową;
- i) uchwała umożliwia budowę budynków o 3 kondygnacjach. W sąsiedztwie działki 209/2 budynki mieszkalne mają maksymalnie 2 kondygnacje. Powoduje to naruszenie ład przestrzennego, architektonicznego i dominację w terenie;
- j) uchwała nie uwzględnia występowania obecnej działalności gospodarczej w pobliżu planowanej inwestycji i wpływu tego sąsiedztwa jako sytuacji potencjalnie konfliktogennej. W sąsiedztwie działki 209/2 znajdują się ферmy drobiu. Lokalizacja dużego osiedla mieszkaniowego w pobliżu takiej działalności może doprowadzić do przyszłych sporów pomiędzy nowymi mieszkańcami a właścicielami ferm, którego powodem może być przykry zapach. Może to spowodować ograniczenia lub konieczność zakończenia takiej działalności gospodarczej na tym terenie;

- k) uchwała nie przewiduje dodatkowych inwestycji ze strony miasta lub inwestora w infrastrukturę drogową i techniczną. Przyjęcie uchwały doprowadzi, w krótkim czasie do konieczności modernizacji i poszerzenia drogi, rozbudowy sieci wodociągowej, możliwą rozbudowę sieci kanalizacyjnej i budowę chodników co będzie się również wiązało z koniecznością wykupu gruntów od właścicieli działek wzdłuż drogi. Całość lub większość kosztów związanych z tą rozbudową będzie musiała ponieść Gmina. Korzyści wynikające z wpływu dodatkowych podatków do budżetu Gminy, będą znacznie mniejsze od potencjalnych kosztów;
- l) uzasadnienie do uchwały, zawiera wiele stwierdzeń i uzasadnień korzystnych jedynie z punktu widzenia inwestycji MW i faworyzujących plan inwestora;
- m) przywrócenie przeznaczenia działki nr 209/2 w Nowych Tłokach zgodnie z planem obowiązującym uchwalonym Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lipca 2015 r., poz. 4340 i nie wprowadzanie zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN"

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 8a - Sporządzenie miejscowego planu dla jednej działki nie narusza przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka 209/2 ma powierzchnię 2,6155 ha, a więc powierzchnię porównywalną z powierzchnią 18 działek położonych w jej najbliższym sąsiedztwie. Powierzchnia działki umożliwia jej właściwe zagospodarowanie. Budynki wielorodzinne, nie są lokalizowane wśród budynków jednorodzinnych, nie są z nimi przemieszane, ale stanowią wyraźnie odrębną i ukrytą w zieleni enklawę. Obecnie na terenie Nowych Tłok, sąsiadują ze sobą nie tylko różne formy zabudowy, ale również odmienne funkcje: ferma intensywnego chowu drobiu, zabudowa siedliskowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z upływem czasu zmienia się obraz jednostek osadniczych. Przeznaczenie terenu działki 209/2 w Nowych Tłokach na cele zabudowy wielorodzinnej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwagi w kwestii niezgodności z oczekiwaniami mieszkańców zawarto poniżej w pkt. 2b;

ad 8b – Protesty mieszkańców wsi były analizowane, na co wskazują trwająca sześć lat procedura oraz , wprowadzanie kolejno szeregu zmian w tekście uchwały, spełniających większość konkretnych wniosków zawartych w uwagach, a w tym: zmniejszenie powierzchni zabudowy, zwiększenie powierzchni terenu biologicznie czynnego, ustalenie zadrzewionej strefy wolnej od zabudowy o szerokości 30 m, zmniejszenie wysokości budynków, odstąpienie od stosowania dachów mansardowych.

Porównanie pierwotnie ustalonych wskaźników oraz końcowych, po uwzględnieniu uwag mieszkańców, podano niżej w tabeli:

rodzaj wskaźnika	wskaźniki ustalone w projekcie z dnia 20 maja 2020 r.	wskaźniki ustalone w projekcie z dnia 27 kwietnia 2022 r. i przedkładanym do uchwalenia
maksymalna powierzchnia zabudowy	35% powierzchni działki budowlanej	20% powierzchni działki budowlanej
minimalny teren biologicznie czynny	35% powierzchni działki budowlanej	50% powierzchni działki budowlanej
wskaźnik intensywności zabudowy	1,4	0,8
wysokość budynków	do 12,5 m	do 10,5 m

szerokość budynków	brak	do 22 m
geometria, w tym kąt nachylenia dachów	dachy dwu- lub wielospadowe 30° do 45° lub dachy mansardowe - o dowolnym nachyleniu połaci	do 12°
wskaźnik miejsc postojowych	1,3msc./lokal mieszkalny	2 msc./lokal mieszk.
minimalna działka budowlana	brak	2,6 ha
inne	brak wskazania strefy wolnej od zabudowy	strefa zieleni leśnej o szerokości 30 m od południowej granicy działki 209/2

Protesty mieszkańców polegały głównie na woli zachowania przeznaczenia terenu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamiast planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W tej części zdanie mieszkańców i ich protesty nie zostały uwzględnione z uwagi na przeprowadzoną analizę zapotrzebowania na lokale mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej.

Nie uwzględniono wniosku mieszkańców o odrzucenie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uwagi na przewagę interesu publicznego w aspekcie całej społeczności gminy Wolsztyn nad wolą części mieszkańców sołectwa Nowe Tłoki.

ad 8c – Uwaga nie dotyczy ustaleń miejscowego planu oraz prognozy środowiskowej. Działania dotyczące innych terenów w Nowych Tłokach, będą analizowane po ich zaistnieniu, czyli po złożeniu stosownych wniosków.

ad 8d – Wskaźnik intensywności zabudowy jest definiowany jako stosunek wszystkich kondygnacji wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Powierzchnia zabudowy na działce określona w projekcie mpzp wynosi maksymalnie 20% powierzchni działki, co oznacza, że pod zabudowę można przeznaczyć 5231 m², czyli tylko taka powierzchnia działki może zostać zabudowana budynkami. Wskaźnik intensywności to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków planowanych na działce do powierzchni tej działki, jednak kondygnacja podziemna, nie ma wpływu na kształt przestrzeni, znajduje się pod powierzchnią terenu, a ponadto nie ma wpływu na liczbę mieszkań, bo są tam umieszczone stanowiska postojowe (garaże). Zatem przy liczbie 3 kondygnacji nadziemnych powierzchnia do zagospodarowania wynosi maksymalnie 15693 m², a po odliczeniu powierzchni zajmowanej przez elementy konstrukcyjne, takie jak ściany zewnętrzne, ściany działowe, a także niezbędną komunikację, czyli razem ok. 30% - 35% całej powierzchni (wynika to z danych statystycznych i praktyki architektonicznej) na cele urządzenia powierzchni mieszkalnej pozostaje **10200,45 m²** (odliczono wartość maksymalną, czyli 35%). Przy powyższych założeniach może powstać około 127 mieszkań. Na kształt przestrzeni wpływają kondygnacje nadziemne, co odpowiada wskaźnikowi intensywności zabudowy 0,6. Z kondygnacją poziomą wskaźnik wynosi 0,8, ale nie przekłada się to większą liczbę mieszkań i mieszkańców.

ad 8e, ad 8f, ad 8g, ad 8h, ad 8i, ad 8j, ad 8k – Uwagi nie dotyczą ustaleń miejscowego planu oraz prognozy środowiskowej.

ad 8l – Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z ustaleniami miejscowego planu.

ad 8m - Zachowane zostaje przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, w związku z rozstrzygnięciami uwag zamieszczonymi powyżej. Właściciel terenu zwrócił się do Burmistrza Wolsztyna z wnioskiem o opracowanie zmiany miejscowego planu dla działki nr 209/2 w Nowych Tłokach, w związku z zamiarem zlokalizowania na nieruchomości budynków wielorodzinnych. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym - każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Po zrealizowaniu przez inwestora ustaleń miejscowego planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym między innymi pozostawienie wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną pasa terenu o szerokości 30 m wolnego od zabudowy, zagospodarowanego zielenią leśną, planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zostanie poprawnie wkomponowana w przestrzeń.

W Wolsztynie występuje duże zainteresowanie lokalami w budynkach wielorodzinnych, o czym świadczy tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych budynkach i brak rezerw w tym zakresie.

3. Projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r. (trzecie wyłożenie zmiany miejscowego planu wraz z prognozą środowiskową do publicznego wglądu). Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wpłynęły dwie uwagi:

1. Składający uwagi M. B., data wpływu 11 sierpnia 2022 r., treść uwag:

- a) w prognozie oddziaływania na środowisko, na str. 13 napisano: "W związku z podziałem terenu na działki budowlane i wytyczenie drogi obsługującej działki nastąpi całkowite usunięcie drzewostanu istniejącego nadal na nieruchomości. Brakuje informacji, iż wycinka ta może nastąpić po osiągnięciu przez drzewostan wieku rębego (czyli za około 20 lat);
- b) w prognozie oddziaływania na środowisko na str. 23 napisano: "Przewiduje się wzrost ruchu samochodowego obsługującego tereny objęte zmianą planu, co w konsekwencji spowoduje wzrost zanieczyszczenia powietrza spalinami, jednakże planowana zieleń urządzona zminimalizuje negatywne skutki oddziaływania komunikacji. Brak wyliczeń. Prognoza przedstawia domysły autorki, a nie fakty. Nie ma jasnej informacji, jak bardzo zwielokrotniony (bo to jest właściwe słowo) ruch zwiększy zanieczyszczenie spalinami i jaka musi być powierzchnia biologicznie czynna, aby owe zanieczyszczenia zrekompensować. Aktualnie wzdłuż ok. 0,5 km drogi gminnej 569020P (od południowej granicy miejscowości do wysokości działki 209/2) zlokalizowanych jest ok. 35 gospodarstw domowych (vide geoportal). Na samej działce 209/2 planowane jest ok. 130 mieszkań. Liczba samochodów będzie więc większa o ok. 260, przy obecnych 70;
- c) w projekcie uchwały:

w § 7 - nie uwzględniono uwag Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 26 października 2021 r.;

§ 10. pkt 6 - powierzchnia zabudowy - 20%, podczas gdy inwestor wnioskował o 12%. Brak uzasadnienia dla zwiększenia powierzchni zabudowy o 60% w stosunku do powierzchni wnioskowanej

§ 10. pkt 8 - niezgodność ze Studium - tu powinien być NAKAZ zachowania drzewostanu zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej IX/115/2019 zmieniającej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla działki 209/2 w Nowych Tłokach, pkt 1, 2 i 10 drzewostan znajdujący się na działce może zostać wycięty po osiągnięciu wieku rębego

§ 10. pkt 8 - Dopuszczenie zamiennych nasadzeń wysokich jest niezgodne z obowiązującym Studium. Ponadto ze względu na brak definicji nasadzenia wysokiego w polskim prawodawstwie, istnieje ryzyko dowolnej interpretacji tego pojęcia przez inwestora.

§ 10. pkt 9 - nie uwzględniono uwag Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 16.10.2021 dotyczącej intensywności zabudowy. Intensywność zabudowy 0,8 podczas gdy Komisja zaleciła 0,36

§ 10. pkt 9 lit. a - nie uwzględniono uwag Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 16.10.2021 dotyczącej wysokości budynków

§ 10. pkt 12 - nie uwzględniono uwag Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 16.10.2021. Maksymalna szerokość budynków zalecona przez Komisję - 18, a nie 22. Brak uzasadnienia dla zwiększenia szerokości budynku, zwłaszcza że inwestor prosił o mniejszą powierzchnię zabudowy, niż proponowana w planie

§ 10. pkt 14 - nie uwzględniono uwag Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 16.10.2021 dotyczącej liczby kondygnacji naziemnych, Komisja zalecała 2 kondygnacje, a nie 3, jak proponuje się w planie

§ 10. pkt 15 - nie uwzględniono uwag Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 26 października 2021 r.; dotyczącej kąta nachylenia dachu, projekt przewiduje do 12° podczas gdy Komisja zaleciła 17° do 25°.

Charakter zabudowy działki powinien wpisywać się parametrami i, przede wszystkim, skalą w zabudowę aktualną. Proponowane w § 10 parametry budynków będą zakłócać ład przestrzenny panujący w Nowych Tłokach. Jak słusznie wskazuje Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w orzeczeniu z dnia 15 stycznia 2020 r. sygn. akt II SA/GD 269/19 "ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych nie oznacza zakazu zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji funkcji zabudowy dominującej na działkach bezpośrednio sąsiadujących z działką, której warunki zabudowy są ustalone. Warunkiem dopuszczenia lokalizacji innej zabudowy na danym obszarze jest jednak, aby analiza urbanistyczna uzasadniała projektowane przedsięwzięcie w świetle wymogów ładu przestrzennego. Nowa zabudowa musi mieścić się w granicach ustalonego w analizowanym obszarze sposobu zagospodarowania terenu. Powyższe stanowi wprowadzoną w art. 61 ust. 1 PlanZagospU zasadę tzw. "dobrego sąsiedztwa", której głównym założeniem jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, a który przy sporządzaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania został bezwzględnie naruszony."

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 1a - cytowane stwierdzenie zastosowane w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu dotyczy sytuacji alternatywnej, czyli przypadku, jeżeli zmiana mpzp nie zostałaby uchwalona i nadal obowiązywałby plan dotychczasowy, czyli plan przeznaczający teren na cele zabudowy jednorodzinnej;

- sformułowanie zastosowane w prognozie jest poprawne: po uzyskaniu zgody Marszałka na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne można dokonać wycinki na całym terenie na warunkach określonych w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- część drzew na znacznym obszarze została już wycięta;
- zgoda, o której mowa wyżej nie została ograniczona dodatkowymi uwarunkowaniami, w tym "osiągnięciem wieku rębnego za 20 lat";
- przepisy o lasach dopuszczają wycinkę drzew, na określonych w ustawie warunkach, przed uzyskaniem przez nie wieku rębnego;

ad 1b - w celu opracowania prognozy skutków oddziaływania miejscowego planu na środowisko nie dokonuje się badań stanu powietrza na lokalnych drogach;

- wyniki badań stanu powietrza zawarte są w raportach i dotyczą głównie autostrad, dróg krajowych i wojewódzkich, rzadziej - powiatowych, sporadycznie - gminnych, w tym przypadku w "Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie wielkopolskim - raport wojewódzki za 2021 rok;
- dla dróg gminnych na terenie Gminy Wolsztyn nie wykonano pomiarów; brakuje natomiast podstaw prawnych, aby wyegzekwować takie badania od inwestora budynków mieszkalnych, przedsięwzięcie polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce o powierzchni 2,6155 ha położonej na terenie nieobjętym formami ochrony nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- gminy mogą, w miarę potrzeb, zakupić sprzęt i wykonać takie pomiary na pewnych lokalizacjach, jednak nie jest to wynik miarodajny, a jedynie poglądowy;
- dla celów prognozy korzysta się z raportów udostępnianych na stronach Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, który ma uprawnienia do dokonywania badań, jednak również ta instytucja nie ma możliwości przeprowadzenia badań dla stanu prognozowanego, a wyłącznie istniejącego;

- podobnie w uchwale nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej, tzw. "uchwały antysmogowej" w załączniku do uchwały stwierdzono, iż emisja komunikacyjna, to jest - emisja pochodząca ze spalania paliw płynnych - benzyny i oleju napędowego w pojazdach i innych urządzeniach napędzanych silnikami spalinowymi, w strefie wielkopolskiej ma niski udział w ogólnej emisji ww. zanieczyszczeń; w przypadku, gdyby udział ten wzrósł, co dotyczy zazwyczaj terenu w granicach dużych miast, a nie na terenach wiejskich, jest to regulowane zakazem wjazdu na tereny miast pojazdów powyżej 3,5 tony; terenów wiejskich ten zakaz nie dotyczy;
- zawarty w uwadze wymóg obliczenia powierzchni biologicznie czynnej rekompensującej zwiększenie poziomu zanieczyszczeń powietrza jest nieuzasadniony z uwagi między innymi na fakt, iż nie prowadzi się takich obliczeń, a potencjalne zwiększenie dotyczyłoby całego odcinka drogi, która jest położona poza granicami miejscowego planu podlegającego zmianie, a dla terenów poza granicami mpzp nie wprowadza się ustaleń.

ad 1c - zgodnie z brzmieniem art. 8 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz lub prezydent miasta powołuje Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną jako organ doradczy oraz ustala, w drodze regulaminu, jej organizację i tryb działania;
- sporządzona przez Gminną Komisję opinia jest analizowana i w zależności od zasadności stwierdzeń zawartych w opinii z punktu widzenia polityki przestrzennej i rozwojowej gminy - wójt, burmistrz, prezydent miasta może je uwzględnić w danym dokumencie lub ich nie zastosować, a zatem - stwierdzenia zawarte w opinii Gminnej Komisji nie obligują do ich zastosowania; w tym przypadku stwierdzenia zawarte w protokole zostały uwzględnione w takim zakresie, w jakim było to właściwe z punktu widzenia przestrzeni i pozostałych uwarunkowań;
- sformułowanie "inwestor prosił o niższe parametry" w związku z ustaleniem § 10 pkt 6 nie znajduje uzasadnienia: inwestor we wniosku z dnia 23 lutego 2017 roku nie konkretyzował parametrów zabudowy - wnioskował dla działki 209/2 o zmianę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną; dotyczy to również wskaźnika powierzchni zabudowy; parametry i wskaźniki zastosowane w planie zostały określone po analizie zabudowy i zagospodarowania na terenach sąsiednich, po analizie uwarunkowań środowiskowych, a także po analizie i uwzględnieniu części uwag wnoszonych w trakcie przeprowadzanej procedury planistycznej, w tym procedury poprzedniej;
- sporządzona wizualizacja zabudowy przygotowana została na potrzeby zebrania mieszkańców celem łatwiejszego wyobrażenia planowanych zmian w zagospodarowaniu terenu i przedstawiała jedną z wielu możliwości zagospodarowania terenu, jednak nie była wnioskiem o zastosowanie parametrów, które wynikały z wizualizacji i nie była obligatoryjna dla późniejszych rozstrzygnięć (na przykład - w wizualizacji zastosowano dachy mansardowe, a na wniosek jednej z osób wnoszących zastrzeżenia i uwagi - dachy mansardowe zastąpiono dachami płaskimi);
- w uwagach do rozstrzygnięć dotyczących wyłożenia do publicznego wglądu w dniach **od 4 stycznia 2021 r. do 5 lutego 2021 r.** porównano wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone pierwotnie w projekcie planu na początku procedury planistycznej i ostateczne przedłożone w projekcie przedkładanym do uchwalenia przez Radę Miejską w Wolsztynie
- zasady gospodarowania na terenach leśnych, w tym zasady i terminy dokonywania zrębu istniejących drzewostanów regulują przepisy odrębne: ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.); przepisów odrębnych nie należy cytować w uchwałach mpzp, bo skutkowałoby to naruszeniem zasad techniki prawodawczej;
- inwestor w momencie właściwym z punktu widzenia działań inwestycyjnych zwróci się do odpowiednich instytucji, które wypowiedzą się odnośnie do terminów, zasad i warunków dalszej wycinki drzewostanu, jeżeli zajdzie taka potrzeba;

- w związku z brzmieniem przepisów odrębnych i uregulowanych nimi postępowań, które dopuszczają wycinkę drzewostanu nawet w przypadku, jeżeli nie osiągnął on wieku rębego, projekt miejscowego planu ustanawia "nakaz zachowania istniejących nasadzeń leśnych lub wprowadzenia nowych zamiennych nasadzeń roślinności wysokiej o charakterze leśnym", dopuszczenie nasadzeń zamiennych wynika z braku możliwości ustalenia nakazu zachowania drzewostanu, bo byłoby to sprzeczne z uzyskaną zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- powyższy nakaz w projekcie mpzp ustalony został dla strefy wolnej od zabudowy, czyli w pasie terenu o minimalnej szerokości 30 m wzdłuż południowej granicy terenu;
- w sformułowaniu "zamiennych nasadzeń o charakterze leśnym" i "roślinność wysoka" nie ma dowolności, bo ogólnie wiadomo, że las ma zróżnicowaną strukturę pionową, od warstwy drzew, przez warstwę krzewów po runo leśne, składające się z roślin zielnych, krzewinek, grzybów, mchów i porostów; wysokie są wyrosnięte drzewa (nie ich sadzonki), średniej wysokości lub raczej niskie w stosunku do drzew są krzewy, a najmniejszą wysokość ma runo leśne; zatem - docelowa wysokość nasadzeń jest jednoznacznie określona, a sformułowanie "nasadzenia roślinności wysokiej o charakterze leśnym" jest ogólnie zrozumiałe i nie powinno budzić wątpliwości; zgodnie z zasadami techniki prawodawczej sformułowanie ogólnie stosowane nie wymagają ich definiowania w tworzonym prawie; podobnie w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2022 r. poz. 672) podano definicję lasu, która brzmi: lasem jest teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha porośnięty roślinnością leśną, na którą składają się drzewa i krzewy oraz runo leśne. Skoro w ustawie o lasach nie podano definicji roślinności leśnej, oprócz zacytowanej, to znaczy, że jest to pojęcie ogólnie zrozumiałe. Z tego też względu w projekcie planu nie podano tej definicji;
- cytowane orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku dotyczy postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, a nie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla tego nie może być miarodajne przy sporządzaniu projektu miejscowego planu. Wprawdzie oba przypadki reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak przepisy wykonawcze są różne, zatem cytowane orzeczenie WSA w Gdańsku nie ma zastosowania w niniejszym postępowaniu;

2. Składający uwagi J.Ch, i K.Ch. - data wpływu 12 sierpnia 2022 r., treść uwag:

- a) uchwała zmienia plan zagospodarowania przestrzennego dla tej jedynej i konkretnej działki na mieszkalnictwo wielorodzinne MW w sytuacji gdy w miejscowości Nowe Tłoki taka zabudowa dotychczas nie istnieje. Jest to niezgodne z ładem przestrzennym, urbanistyką i architekturą miejscowości jak również z oczekiwaniami mieszkańców, co do dalszego rozwoju miejscowości."
- b) uchwała wprowadza nowy plan zagospodarowania przestrzennego na MW i umożliwia olbrzymią inwestycję nie uwzględniając zdania i protestów mieszkańców. Wyrazem sprzeciwu lokalnej społeczności był list do Burmistrza Wolsztyna z podpisem ponad 300 mieszkańców Nowych Tłok i ulicy Brzozowej w Karpicku;
- c) uchwała umożliwia wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej w Nowych Tłokach i tworzy precedens do kolejnych inwestycji tego typu na terenie miejscowości. Dotychczas inni inwestorzy starali się bezskutecznie o uzyskania możliwości zabudowy wielorodzinnej. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 209/2 umożliwi odwołania od poprzednich decyzji. Spowoduje to zmianę charakteru miejscowości o spójnej zabudowie jednorodzinnej na miejscowość o zakłóconym ładzie przestrzennym i urbanistycznym. Stoi to w jawnej sprzeczności z interesami obecnych mieszkańców wsi;
- d) uchwała umożliwia bardzo wysoką intensywność zabudowy - 0,8. Dla działki 209/2 o powierzchni 2,6 ha oznacza to możliwość wybudowania obiektów o łącznej powierzchni wszystkich kondygnacji prawie 2,1 ha. W przypadku lokali mieszkalnych o średniej wielkości 60 m² (razem z ciągami komunikacyjnymi) oznacza to możliwość wybudowania 350 lokali, co przy powierzchni 2,6 ha umożliwi wybudowanie powierzchni 2,1 ha i 350 lokali;

- e) infrastruktura drogowa na drodze prowadzącej i w pobliżu działki 209/2 jest już obecnie niewystarczająca. Droga jest wąska i brakuje chodników. W wielu miejscach nie ma możliwości poszerzenia drogi i budowy chodników. Piesi (w tym dzieci idące na przystanek autobusu szkolnego) poruszają się po jezdni, narażając się na niebezpieczeństwo potrącenia przez przejeżdżające pojazdy. Uchwała umożliwi budowę kilkuset mieszkań co spowoduje kilkukrotne zwiększenie ilości aut i pieszych (4 lub 5-krotnie) poruszających się po drodze gminnej 569020P. Doprowadzi to do sytuacji, w której droga prowadząca do działki 209/2 stanie się jedną z najniebezpieczniejszych w gminie, a groźne wypadki z udziałem pieszych będą jedynie kwestią czasu;
- f) budowa kilkuset mieszkań spowoduje gwałtowny wzrost ilości mieszkańców Nowych Tłok. Przy brakach i niedoborach infrastruktury drogowej, technicznej, wodociągowej i kanalizacyjnej doprowadzi to do sytuacji konfliktogennej i znacznie pogarszającej jakość życia mieszkańców Nowych Tłok;
- g) sieć wodociągowa w miejscowości Nowe Tłoki jest niedostosowana do obecnego zaopatrzenia mieszkańców. Właściciele wielu budynków narzekają na niewystarczające ciśnienie wody. Budowa kilkuset dodatkowych mieszkań bez rozbudowy sieci wodociągowej tylko pogorszy obecną sytuację. Doprowadzi to do konfliktów jak również niebezpieczeństwa, bo uchwała przewiduje ochronę przeciwpożarową na działce 209/2 w oparciu o obecną sieć wodociągową;
- h) uchwała umożliwi budowę budynków o 3 kondygnacjach. W sąsiedztwie działki 209/2 budynki mieszkalne mają maksymalnie 2 kondygnacje. Powoduje to naruszenie ładu przestrzennego, architektonicznego i dominację w terenie;
- i) uchwała nie uwzględnia występowania obecnej działalności gospodarczej w pobliżu planowanej inwestycji i wpływu tego sąsiedztwa jako sytuacji potencjalnie konfliktogennej. W sąsiedztwie działki 209/2 znajdują się ферmy drobiu. Lokalizacja dużego osiedla mieszkaniowego w pobliżu takiej działalności może doprowadzić do przyszłych sporów pomiędzy nowymi mieszkańcami a właścicielami ferm, którego powodem może być przykry zapach. Może to spowodować ograniczenia lub konieczność zakończenia takiej działalności gospodarczej na tym terenie;
- j) uchwała nie przewiduje dodatkowych inwestycji ze strony miasta lub inwestora w infrastrukturę drogową i techniczną. Przyjęcie uchwały doprowadzi, w krótkim czasie do konieczności modernizacji i poszerzenia drogi, rozbudowy sieci wodociągowej, możliwą rozbudowę sieci kanalizacyjnej i budowę chodników co będzie się również wiązało z koniecznością wykupu gruntów od właścicieli działek wzdłuż drogi. Całość lub większość kosztów związanych z tą rozbudową będzie musiała ponieść Gmina. Korzyści wynikające z wpływu dodatkowych podatków do budżetu Gminy, będą znacznie mniejsze od potencjalnych kosztów;
- k) uzasadnienie do uchwały, a szczególnie punkt 14 - wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych... jest opisane nieobiektywnie i zamiast przedstawiać interes publiczny skupia się na kwestionowaniu argumentów mieszkańców wsi (dalej przykłady, które są do wglądu w dokumentacji planu);
- l) w związku z powyższymi uwagami wnoszę o przywrócenie przeznaczenia działki nr 209/2 w Nowych Tłokach zgodnie z planem obowiązującym, uchwalonym uchwałą nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lipca 2015 r. i nie wprowadzanie zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy poprzez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW w miejsce zabudowy jednorodzinnej MN.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie: uwagi

ad 2a - sporządzenie miejscowego planu dla jednej działki nie narusza przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tym bardziej, że ta jedna działka ma powierzchnię 2,6155 ha, a więc powierzchnię porównywalną z powierzchnią 18 działek położonych w jej najbliższym sąsiedztwie;

- znaczna powierzchnia działki 209/2 (2,6165 ha) umożliwia jej właściwe zagospodarowanie, a także stworzenie gwarancji dla zminimalizowania ewentualnych skutków wizualnych dla bezpośrednio do terenu przylegających działek budowlanych, o co wnosili ich właściciele;
- teren o powierzchni 2,6155 ha, przy jego zagospodarowaniu według zasad określonych w mpzp, nie będzie naruszać ładu przestrzennego;
- obecnie na terenie Nowych Tłok, sąsiadują ze sobą nie tylko różne formy zabudowy, ale również odmienne funkcje;

- z biegiem czasu zmienia się obraz jednostek osadniczych;
- przeznaczenie terenu działki 209/2 w Nowych Tłokach na cele zabudowy wielorodzinnej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- odpowiedź w kwestii niezgodności z oczekiwaniami mieszkańców zawarto poniżej;
 - ad 2b** - protesty mieszkańców wsi były analizowane, na co wskazuje trwająca sześć lat procedura, a przede wszystkim - wprowadzanie kolejno szeregu zmian w tekście uchwały, spełniających większość wniosków zawartych w uwagach, a w tym: zmniejszenie powierzchni zabudowy, zwiększenie powierzchni terenu biologicznie czynnego, ustalenie zadrzewionej strefy wolnej od zabudowy o szerokości 30 m, zmniejszenie wysokości budynków, odstąpienie od stosowania dachów mansardowych;
- o tym, że zmienione zasady zabudowy i zagospodarowania terenu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców świadczy fakt, że obecnie wpłynęły tylko dwie uwagi do planu - pierwotnie ustalone wskaźniki zostały zmienione wskutek wnoszonych uwag (tabela wyżej w treści załącznika, pkt nr 2, ad 8b)
- tereny zabudowy mieszkaniowej, wyznaczane nie tylko w granicach miasta, ale również na terenach usytuowanych w poszczególnych obrębach znajdują uzasadnienie, bo odpowiadają na zapotrzebowanie mieszkańców Gminy Wolsztyn.
- nie uwzględniono wniosku mieszkańców o odrzucenie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uwagi na przewagę interesu publicznego nad wolą części mieszkańców sołectwa Nowe Tłoki; argumenty przywołujące niedostatek infrastruktury drogowej i pozostałej infrastruktury technicznej - w szczególności zaopatrzenia w wodę polegają na nieuzasadnionych przypuszczeniach: projekt miejscowego planu przewiduje wyposażenie terenu w media, a także odprowadzenie ścieków sanitarnych w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości: inwestor nie może uzyskać pozwolenia na budowę, a następnie oddać budynków do użytkowania bez spełnienia warunków wynikających z miejscowego planu.
 - ad 2c** - wprowadzenie na teren danego obrębu funkcji mieszkaniowej o różnych formach zabudowy nie jest jednoznaczne z zakłóceniem ładu przestrzennego i urbanistycznego;
- działania innych inwestorów, dotyczące innych terenów w Nowych Tłokach, będą analizowane po ich zaistnieniu, czyli po złożeniu stosownych wniosków;
 - ad 2d** - wskaźnik intensywności zabudowy jest definiowany jako stosunek wszystkich kondygnacji wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- powierzchnia zabudowy określona w projekcie mpzp wynosi maksymalnie 20% powierzchni działki, co oznacza, że pod zabudowę można przeznaczyć 5231 m², czyli tylko taka powierzchnia działki może zostać zabudowana budynkami;
- wskaźnik intensywności to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków planowanych na działce do powierzchni tej działki, jednak kondygnacja podziemna, nie ma wpływu na kształt przestrzeni, znajduje się pod powierzchnią terenu, a ponadto nie ma wpływu na liczbę mieszkań, bo są tam umieszczone stanowiska postojowe (garaże); przy liczbie 3 kondygnacji nadziemnych powierzchnia do zagospodarowania wynosi maksymalnie 15693 m², a po odliczeniu powierzchni zajmowanej przez elementy konstrukcyjne, takie jak ściany zewnętrzne, ściany działowe, a także niezbędną komunikację, czyli razem ok. 30% - 35% całej powierzchni (wynika to z danych statystycznych i praktyki architektonicznej) na cele urządzenia powierzchni mieszkalnej pozostaje **10200,45 m²**;
- o powierzchni i układzie mieszkań decyduje szerokość boków budynków, przy takich ograniczeniach, powstaną mieszkania większe, a mieszkania o powierzchni wskazanej w uwadze będą mieszkaniem wypełniającymi fragment kondygnacji; przy powyższych założeniach powstałoby 127 mieszkań;
- wszystko to, co wpływa na kształt przestrzeni, czyli powierzchnia kondygnacji nadziemnych odpowiada wskaźnikowi intensywności zabudowy 0,6;

ad 2e - droga położona jest poza granicami opracowania miejscowego planu i nie może zostać objęta ustaleniami miejscowego planu;

ad 2f - w procedurze sporządzania miejscowego planu określa się zasady odbioru ścieków bytowych, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, dostarczenia wody, w tym do celów przeciwpożarowych; określa się też zasady zaopatrzenia w ciepło i odbioru odpadów;

- skargi mieszkańców na niedostateczne obecnie zaopatrzenie w wodę nie dotyczą procedury sporządzania miejscowego planu, a zatem nie mogą być rozpatrywane jako uwagi do projektu planu;

ad 2g - uchwała ustala

- 1) zaopatrzenie budynków w wodę, w tym do celów gaśniczych – z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych - na teren nieutwardzony na własnej działce lub do zbiorników retencyjnych;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, paliw niskoemisyjnych oraz energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych;

przy czym, ze względu na możliwy hałas - zakazuje stosowania mikroinstalacji w postaci wiatraków

- uchwała nie wprowadza ustaleń dotyczących rozbudowy sieci infrastruktury technicznej na terenach poza granicami miejscowego planu, bo byłoby to naruszeniem przepisów dotyczących sporządzania miejscowych planów;

- skargi mieszkańców na obecnie niedostateczne zaopatrzenie w wodę należy zgłaszać w innym trybie;

- projekty budowlane muszą zostać uzgodnione przez odpowiednie służby, w tym w zakresie p.poż., która sprawdza projekty pod kątem bezpieczeństwa;

ad 2h - na ład przestrzenny nie wpływa wyłącznie liczba kondygnacji, ale rozmieszczenie zabudowy na danym terenie, wysokość zabudowy, forma architektoniczna budynków, sposób zagospodarowania terenu, w tym zagospodarowanie zielenią, a także tworzenie zamkniętych enklaw zabudowy o określonym charakterze; zastrzeżenie, iż liczba kondygnacji wpłynie na zakłócenie ład przestrzenny nie jest wystarczające;

- na ład przestrzenny, wpływa również wysokość budynków; w wyniku uwzględnienia uwag mieszkańców wysokość budynków zmniejszono z 12,5 m do 10,5 m;

- powyższe było możliwe ze względu na odstąpienie od stosowania dachów mansardowych, co było skutkiem uwzględnienia zgłoszonej uwagi;

ad 2i - w takiej samej odległości od istniejącej fermy, a nawet bliżej znajdują się inne budynki mieszkalne; również te budynki stanowią o tym, że ferma będzie mogła się rozwijać pod warunkiem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,

- do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mogą należeć fermy kurze w zależności od liczby DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych);

- w przepisach nie określono dopuszczalnych norm odorowych;

ad 2j - uchwała nie może podejmować ustaleń dotyczących inwestycji miejskich znajdujących się na terenach innych niż teren objęty miejscowym planem; w związku z tym w uchwale brak jest ustaleń związanych z ewentualną rozbudową sieci;

- w związku z powyższym również prognoza finansowa nie przewiduje tych kosztów, przy czym prognoza finansowa przewiduje tylko koszt budowy infrastruktury technicznej w drogach publicznych, a nie na terenach prywatnych: koszt przyłączy obciąża inwestora;

- w przypadku wystąpienia potrzeby rozwoju sieci infrastruktury technicznej, podjęte zostaną działania w tym zakresie, jednak w innym trybie niż niniejsza procedura;
- finansowanie rozwoju sieci odbywać się może z własnych funduszy Gminy Wolsztyn lub na zasadach określonych w przepisach o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- w drodze gminnej, obsługującej tereny położone wzdłuż drogi, istnieje wodociąg oraz sieć kanalizacyjna; przewidziano również, jeżeli będzie taka potrzeba, warunki do rozbudowy wodociągu i kanalizacji wydzielając w obszarze planu pas gruntu na cele lokalizowania sieci infrastruktury technicznej nie wskazano zasad rozbudowy na sąsiednich terenach, bo byłoby to niezgodne z zasadami sporządzania miejscowego planu;
- sprawy poprawy zaopatrzenia mieszkańców gminy Wolsztyn w wodę, w tym sołectwa Nowe Tłoki, przeprowadzane są na drodze odrębnych procedur, które nie dotyczą bezpośrednio uchwalania miejscowego planu dla działki 209/2 w Nowych Tłokach; wszystkie niezbędne inwestycje gminne są analizowane i według przyjętych harmonogramów wprowadzane do planu finansowego na dany okres;

ad 2k - o interesie publicznym nie stanowi wyłącznie wola mieszkańców danej wsi - interesem publicznym jest w tym przypadku zapewnienie oferty terenów mieszkaniowych dla mieszkańców całej Gminy Wolsztyn, a także równomierne rozmieszczenie tych terenów w poszczególnych obrębach, a nie wyłącznie na terenie miasta;

- interesem publicznym jest również pobudzenie trendu kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej danej jednostki osadniczej - w tym przypadku dotyczy to rozwoju Nowych Tłok, które nie powinny być wyłącznie terenem mieszkaniowym, ale w których powinna równocześnie rozwijać się baza usługowa;
- wola mieszkańców danej jednostki jest wyrażeniem stanowiska i interesu społecznego, które są ważne, ale nie mogą stanowić jedyne i wyłączonego argumentu dla rozstrzygnięć przestrzennych;
- w tym przypadku rozstrzygający jest interes publiczny ze względu na to, że Gmina Wolsztyn nie może własnymi środkami zapewnić wystarczającej bazy mieszkaniowej dla wszystkich zainteresowanych mieszkańców - skupia się na tworzeniu bazy mieszkaniowej dla osób słabiej uposażonych, natomiast w stosunku do osób dobrze uposażonych lub spełniających warunki wymagane dla kredytobiorców - rolą gminy jest udostępnianie terenów i sprzyjanie działaniom inwestorów w tym zakresie;
- Gmina nie może z racji przypisanej jej roli preferować tylko jednej określonej grupy mieszkańców spełniając ich potrzeby, ale ma obowiązek prowadzenia polityki ogólnej – korzystnej i przynoszącej efekty w ocenie ogółu mieszkańców;
- działania Inwestora przejmującego w tym zakresie inicjatywę i budującego mieszkania dla osób zainteresowanych wyższym i wysokim standardem są zgodne z polityką rozwojową Gminy Wolsztyn, nawet mimo częściowo negatywnej oceny przez mieszkańców budynków znajdujących się na sąsiednich działkach lokowania zabudowy wielorodzinnej na działce 209/2 w Nowych Tłokach.

ad 21 - zachowane zostaje przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, w związku z rozstrzygnięciami uwag zamieszczonymi powyżej.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/623/2023
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 25 stycznia 2023 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, ze zm.) i art. 216, ust 2, pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1634, ze zm.), Rada Miejska w Wolsztynie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.[#]

Uchwalenie i realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach nie spowoduje kosztów po stronie Gminy, z uwagi na to, że w granicach objętych zmianą miejscowego planu nie przewiduje się dróg publicznych oraz inwestycji infrastrukturalnych, należących do zadań własnych Gminy.

2. Zasady finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu inwestycji.[#]

Ze względu na brak inwestycji stanowiących zadania własne Gminy, nie podejmuje się ustaleń w kwestii finansowania inwestycji.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

[#] Do zadań własnych Gminy należy, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym, budowa dróg publicznych, sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej i oświetlenia ulic. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza nowe 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.

² Finansowanie zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom zawartym w art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/623/2023
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 25 stycznia 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze
ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach
ZBIÓR DANYCH PRZESTRZENNICH**

ZBIÓR DANYCH PRZESTRZENNICH

Na podstawie art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych i obejmuje 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

UZASADNIENIE

Miejscowy plan przyjęty niniejszą uchwałą obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 209/2, o powierzchni 2,6155 ha, położonej w Nowych Tłokach, gm. Wolsztyn.

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

Miejscowy plan stanowi jednocześnie zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach – Uchwała Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lipca 2015 r., poz. 4340.

Zmianę obowiązującego planu w granicach obejmujących obszar objęty załącznikiem do niniejszej uchwały sporządzono na wniosek inwestora. Ustalenia obowiązującego dla omawianego terenu miejscowego planu nie odpowiadały planowanym parametrom i zasadom zabudowy zamierzonego przedsięwzięcia. Wnioskowane przez inwestora zasady zabudowy i zagospodarowania terenu nie naruszały ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, a zatem zmiana obowiązującego miejscowego planu mogła zostać dokonana. Wskazać należy, że wyprzedzająco w stosunku do opracowania miejscowego planu dokonana została zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn.

Rada Miejska w Wolsztynie podjęła w dniu 28 czerwca 2017 r. Uchwałę Nr XXXV/381/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach.

Projekt miejscowego planu został wykonany zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

W uchwale nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu ze względu na położenie w terenie, dla którego nie obowiązują szczególne wymagania dotyczące kształtowania krajobrazu; kształtowanie przestrzeni w obszarze działki 209/2 nastąpiło poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad i wskaźników zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów wskazanych w miejscowym planie na cele zabudowy;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym miejscowym planem;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na niewskazanie terenów przestrzeni publicznych w granicach miejscowego planu;
- 4) 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 – z uwagi na niewystępowanie wymienionych wyżej terenów lub obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – z uwagi na brak potrzeby: właścicielem nieruchomości jest osoba fizyczna, nieruchomość stanowi jedna działka gruntu, miejscowy plan ustala minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 26000 m²;
- 6) 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 lipca 2020 r. do 31 lipca 2020 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 31 lipca 2020 r., a uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 sierpnia 2020 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły uwagi. Uwagi te zostały rozpatrzone w Zarządzeniu Nr 150.2020 Burmistrza Wolsztyna z dnia 11 września 2020 r., a projekt zmiany miejscowego planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 stycznia 2021 r. do 5 lutego 2021 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 29 stycznia 2021 r., a uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 lutego 2021 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły uwagi. Z uwagi na brak wydania zarządzenia w sprawie rozpatrzenia uwag w ustawowym terminie, projekt zmiany miejscowego planu został skierowany do ponownego opiniowania i uzgadniania, a po uzyskaniu ponownych opinii i uzgodnień – wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 23 czerwca 2022 r., a uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 sierpnia 2022 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły uwagi. Uwagi te zostały rozpatrzone w Zarządzeniu Nr 203/2022 Burmistrza Wolsztyna z dnia 31 sierpnia 2022 r., a projekt zmiany miejscowego planu, wraz z listą nieuwzględnionych uwag, został skierowany na sesję Rady Miejskiej Wolsztyna.

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 2022 r. poz. 1029, ze zm.), 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 miejscowy plan obejmuje wybrany, niewielki teren, a parametry zagospodarowania terenu zostały wprowadzone zgodnie z zapotrzebowaniem inwestycyjnym. Przyjmuje się, że rozwiązaniem alternatywnym do przedstawionego w niniejszym miejscowym planie, było rozwiązanie planu zmienionego. Projekt został uzgodniony przez wskazane w przepisach instytucje bez uwag. Jedna, opiniująca projekt planu, instytucja zgłosiła uwagi do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko. Uwagi te uwzględniono w całości.

W miejscowym planie uwzględniono w całości ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), 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 stwierdzenie dotyczące 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: lokalizowanie budynków zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z ustalonymi szczegółowymi parametrami zabudowy, w tym określeniem maksymalnych dopuszczalnych gabarytów budynków: dopuszczalną wysokością budynków, maksymalną szerokością boków budynku, jednolitą dla wszystkich budynków geometrią dachów, możliwością budowy

wyłącznie garaży podziemnych w budynkach, a także z lokalizacją budynków na tle zadrzewień leśnych Lasów Państwowych oraz z zachowaniem/wprowadzeniem zadrzewień na działce inwestycyjnej.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotowa działka przylega do działki porośniętej lasem, stanowiącej własność Lasów Państwowych. Nieruchomość objęta miejscowym planem również jest w części zadrzewiona. W bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny produkcji rolniczej i hodowlanej oraz lasy. Wprowadzana nowa zabudowa, przy zachowaniu takiej samej funkcji – mieszkaniowej, jaka występuje na okolicznych terenach, różni się wyłącznie sposobem zabudowy: jest to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w przeciwieństwie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o różnej intensywności położonej w otoczeniu. Formę pośrednią występującą również na terenach sąsiednich stanowią bliźniacze budynki o dwóch lokalach.

Różnica w rodzaju zabudowy na terenie objętym miejscowym planem nie będzie negatywnie oddziaływać na obecne walory architektoniczne i krajobrazowe terenu i jego okolicy ze względu na ustalone w miejscowym planie gabaryty budynków wielorodzinnych oraz zlokalizowanie zabudowy wśród zadrzewień leśnych. Budynki będą ukryte w zieleni leśnej i stanowić będą wydzieloną enklawę. Ze względu na ustaloną wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych porównywalną z wysokością budynków jednorodzinnych oraz dopuszczenie stosowania wyłącznie dachów o nachyleniu połaci dachowych do 12°, planowane obiekty nie będą dominować w terenie i nie będą zakłócać istniejącego porządku przestrzennego. Podkreślić należy, że dotychczasowa zabudowa Nowych Tłok wykazuje cechy zabudowy nieuporządkowanej. Lokalizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zabudowa nie wytworzyła struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi. Zabudowa planowana na obszarze objętym miejscowym planem stanowić będzie znaczący krok w kierunku porządkowania przestrzeni wsi na drodze wytwarzania struktury funkcjonalno-przestrzennej o cechach ułatwiających jej rozpoznawanie. W określonym sensie może powodować konieczność lokalizowania zabudowy usługowej, w tym w formach skupionych, tworzących zaczątki struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi.

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

Wymagania ochrony środowiska zapewnione zostały poprzez określenie zasad: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych, określenia sposobu ogrzewania budynków, a także zasad gospodarki odpadami.

Dla przedmiotowej działki obowiązywał miejscowy plan – „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach”, uchwalony Uchwałą Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r., Dz. U. Woj. Wlkp. z 8 lipca 2015 r. poz. 4340. W trakcie procedury sporządzania przywołanego planu, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – Decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR-I.7151.90.2014 z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na działce nr ewid. 209/2 w Nowych Tłokach.

Zastane cechy terenu, w tym jego sąsiedztwa w formie terenów leśnych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także planowany rodzaj wprowadzanej zabudowy były jednoznacznie przesłanką do wprowadzenia zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Odstępstwo od tej zasady dotyczy jedynie inwestycji celu publicznego, co w sposób jednoznaczny wynika z obowiązujących przepisów.

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione również poprzez wprowadzenie zasad ochrony przed hałasem, określenie minimalnego terenu biologicznie czynnego (50% powierzchni działki budowlanej), określenie jego formy (roślinność wysoka o charakterze leśnym i powierzchni 30% terenu biologicznie czynnego), ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę (z sieci wodociągowej), odbioru ścieków (kanalizacja sanitarna) oraz zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych (na nieutwardzony teren własnej działki lub do zbiorników retencyjnych). W tym ostatnim przypadku świadomie odstąpiono od wskazania do odbioru wód opadowych lub roztopowych kanalizacji deszczowej. Przepisy dopuszczają zastosowanie tego sposobu na terenach, na których lokalizowane są budynki niskie, czyli budynki o wysokości do 12 m lub budynki mieszkalne posiadające nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne. Planowane na terenie objętym miejscowym planem budynki spełniają ten warunek. Na części terenu dokonano zrębu. Pozostała część drzewostanu może zostać częściowo zachowana poprzez ustalenie miejscowego planu o nakazie zachowanie/wprowadzenia nasadzeń wysokich o charakterze zieleni leśnej.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Brak podstaw do określenia wymogów ochrony z uwagi na niewystępowanie zabytków archeologicznych i dóbr kultury współczesnej.

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 konieczność zapewnienia wody do celów bytowych i przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej. Z uwagi na planowaną zabudowę mieszkaniową, w miejscowym planie wprowadzono zapisy dotyczące ochrony akustycznej. Wskazano, że dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, po jego zagospodarowaniu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Ustalono zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Ustalono graniczną wysokość urządzeń technicznych, a zatem i inwestycji celu publicznego, w skład których mogłyby wchodzić stacje telefonii komórkowej, jako 12 m. Urządzenia o tej wysokości nie będą się charakteryzować uciążliwością.

Ustalono nakaz przystosowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, a w tym niewprowadzanie barier technicznych i architektonicznych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Takie czynniki, jak położenie terenu w niewielkiej odległości od granic Wolsztyna, dostęp do drogi gminnej nr 569020P oraz możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej pozwalają określić walor ekonomiczny przestrzeni jako dobry.

7. Prawo własności.

Działka objęta miejscowym planem jest własnością osoby fizycznej.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wojewódzki Sztab Wojskowy w Poznaniu nie wniósł uwag do sporządzenia miejscowego planu. Wniósł jedynie o wprowadzenie, w przypadku lokalizowania obiektów wysokich, zapisu, iż wszystkie projektowane budowle o wysokości równiej 50 m npt i wyższe należy uzgadniać z właściwą instytucją. Na obszarze objętym miejscowym planem nie przewiduje się lokalizowania budowli o takiej wysokości. Wysokość budowli ograniczono do 12 m.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wartość ekonomiczną przestrzeni, a w tym położenie przy drodze gminnej i możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej z jej ewentualną rozbudową, wyczerpanie w obrębie miasta Wolsztyna terenów ofertowych na cele zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej, rosnące potrzeby w zakresie nowych mieszkań w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz fakt woli zainwestowania terenu przez jego właściciela uzasadniają celowość przeznaczenia terenu na cele lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zasadą lokalizowania inwestycji jest wykorzystanie w pierwszej kolejności terenów o cechach j. w. oraz w sąsiedztwie terenów zainwestowanych o zbliżonej lub takiej samej funkcji. Interes publiczny tego przedsięwzięcia wyraża się w zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy Wolsztyn poszukujących mieszkań w standardzie zabudowy wielorodzinnej. Udostępnianie mieszkań w zabudowie wielorodzinnej wynika z analizy potrzeb nie tylko w skali lokalnej, ale zostało udokumentowane analizami państwowymi. Znakomita część gospodarki krajowej jest ukierunkowana na realizację wszelkich form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obserwacja rynku lokalnego potwierdza trend krajowy. W granicach administracyjnych Wolsztyna tereny, na których można lokalizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowią znikomą ofertę. W związku z tym terenów takich należy szukać w obszarze sołectw gminy Wolsztyn. Racjonalne okazuje się działanie, aby terenów zabudowy wielorodzinnej nie grupować wyłącznie na terenie wsi podmiejskich, czyli w Adamowie i Karpicku, ale również tworzyć ofertę mieszkaniową w miejscowościach oddalonych od miasta. Potwierdza to dotychczasowa tendencja –

lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Niałku Wielkim, oddzielonym od Wolsztyna jeziorem, w Chorze minie, położonym również po przeciwnej stronie jeziora w stosunku do Wolsztyna, we Wroniawach, zdecydowanie oddalonych od Wolsztyna. Uzasadnia to zatem lokalizowanie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Nowych Tłokach, jako zgodne z dotychczasową polityką lokalizacyjną Gminy Wolsztyn.

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

Uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń 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 zmiany miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie biuletynu informacji przestrzennej miasta Wolsztyna, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz na tablicy ogłoszeń w Nowych Tłokach) i poinformowanie o możliwości składania wniosków do zmiany miejscowego planu,
- ogłoszenie o wyłożeniach do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu (ogłoszenie w prasie, na stronie biuletynu informacji przestrzennej miasta Wolsztyna, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz na tablicy ogłoszeń w Nowych Tłokach) i poinformowanie o możliwości składania uwag do zmiany miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko,
- możliwość wzięcia udziału w dyskusjach publicznych nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu i prognozie oddziaływania na środowisko,
- udział zainteresowanych osób w spotkaniach organizowanych poza ustawowymi wymogami procedury planistycznej.

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, a także poprzez udzielanie niezbędnych wyjaśnień osobom zainteresowanym.

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.

Uwagi mieszkańców Nowych Tłok zgłaszane w trakcie uprzednio prowadzonej procedury zawierały wątpliwości dotyczące konieczności ograniczeń dostaw wody w przypadku wzrostu liczby mieszkańców, a także wobec faktu, iż - jak twierdzą – ograniczenia takie już obecnie występują.

W drodze gminnej obsługującej tereny istnieje wodociąg. Przewidziano również warunki do rozbudowy wodociągu wydzielając pas gruntu na cele lokalizowania sieci infrastruktury technicznej. Sprawy poprawy zaopatrzenia mieszkańców gminy Wolsztyn, w tym sołectwa Nowe Tłoki, w wodę załatwiane są na drodze odrębnych procedur, nie dotyczących bezpośrednio uchwalania miejscowego planu.

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

W miejscowym planie uwzględniono wyniki analiz ekonomicznych (podniesienie wartości gruntów, możliwości doprowadzenia infrastruktury technicznej, ewentualne uzyskanie wpływów do budżetu Gminy), analiz środowiskowych (zapewnienie wszystkich aspektów ochrony terenów) oraz analiz społecznych (potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy Wolsztyn, usytuowanie terenów zabudowy mieszkaniowej w sposób nie stwarzający konfliktów przestrzennych, społecznych i środowiskowych).

Stwierdzić należy, że w trakcie uprzednio prowadzonej procedury planistycznej mieszkańcy Nowych Tłok składali protesty, bardziej lub mniej umotywowane, sprzeciwiające się wprowadzaniu zabudowy wielorodzinnej na teren sołectwa Nowe Tłoki.

Brak zgody na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wielorodzinnej motywowany był między innymi: rzekomo negatywnym wpływem zabudowy na siedliska ptaków, wzrostem ruchu komunikacyjnego na zbyt wąskiej drodze gminnej przy jednoczesnym braku ścieżki rowerowej i chodnika oraz ewentualnym potencjalnym zwiększeniem hałasu w środowisku.

Protesty bazowały głównie na przypuszczeniu, iż planowana zabudowa skutkować będzie utrudnionym korzystaniem z drogi gminnej wskutek nasilenia ruchu komunikacyjnego. Co znamienne – protestowali nie tylko właściciele domów położonych w sąsiedztwie obszaru objętego miejscowym planem, obsługiwanych z drogi gminnej, ale również mieszkańcy terenów obsługiwanych poprzez drogę powiatową 3805P, położoną na przeciwległym krańcu sołectwa, nie powiązaną komunikacyjnie z tym fragmentem drogi gminnej.

Sprawa bezpieczeństwa na drodze i ewentualnej poprawy jej standardów rozpatrzona może być wyłącznie na drodze odrębnych procedur, a nie związanych z uchwaleniem niniejszego miejscowego planu.

Stwierdzić przy tym również należy, że zwiększenie szerokości drogi wiąże się bezpośrednio z zajęciem terenów przyległych, to jest kosztem wydzielenia fragmentów drogi z działek budowlanych położonych po obu stronach drogi. Nie występują bowiem możliwości poszerzenia drogi bez zajęcia terenów sąsiednich.

Protesty powiązane były również z obawą zakłócenia bytowania żurawi, a także z rzekomą przeszkodą w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powodującą niedopuszczenie do znaczącego wzrostu obsady we fermie kurzej położonej w wschodniej części sołectwa, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z wystąpieniem protestów przeanalizowano wnikliwie sytuację przyrodniczą pod kątem wystąpienia zagrożeń w funkcjonowaniu szeroko pojętego środowiska. Wyniki analizy zostały przedstawione w prognozie oddziaływania na środowisko, przy czym nie stwierdzono występowania podstaw do odmowy lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tym terenie. Prognoza środowiskowa została pozytywnie zaopiniowana przez właściwe instytucje.

Przeanalizowano również podobne przypadki – to jest przypadki lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej – na podstawie publikowanych wyroków sądów administracyjnych. Sądy, rozstrzygając w podobnych sprawach, nie dopatrywały się naruszenia przepisów, a także zasad dobrego sąsiedztwa przy lokalizowaniu w bezpośredniej bliskości obu form zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej i jednorodzinnej. Zawsze podkreślając jednorodność funkcji przy zróżnicowaniu wyłącznie formy zabudowy.

Wiele uwag zgłaszanych podczas poprzedniej procedury zostało jednak uwzględnionych w obecnej formie zmiany miejscowego planu, w szczególności dotyczących wysokości budynków, określenia nieprzekraczalnej szerokości boków budynków, powierzchni zabudowy, minimalnego terenu biologicznie czynnego. To zadecydowało o przyjęciu nadrzędności w tym konkretnym przypadku interesu publicznego i społecznego – w rozumieniu ogółu społeczności gminy Wolsztyn – nad prywatnym interesem osób zgłaszających uwagi z obszaru sołectwa Nowe Tłoki, stanowiących jedynie część całej społeczności gminy. Wyważając interes publiczny – brak mieszkań w zabudowie wielorodzinnej z interesem prywatnym stwierdzono, co następuje:

- prognoza środowiskowa nie wykazała wpływu o znacznym negatywnym nasileniu na środowisko przyrodnicze;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Nowych Tłokach, w sąsiedztwie terenu objętego miejscowym planem, istotnie obecnie nie zajmuje zbyt dużych terenów, jednak intensywność zabudowy na niektórych działkach jest stosunkowo duża z uwagi na niewielką powierzchnię działek;
- w sąsiedztwie istniejącej zabudowy są położone działki – dawniej rolne, o niekorzystnym dla ich zabudowy kształcie: niewielkiej szerokości i znacznej długości; uniemożliwi to ich racjonalny podział, i prowadzić będzie do zabudowy intensywnej, realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- enklawa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowana na tle lasu i otoczona lasem będzie widoczna wyłącznie dla osoby znajdującej się na odcinku drogi przylegającym do zabudowy, nie będzie więc dominantą w przestrzeni;
- w miarę posiadanych środków finansowych, układ dróg gminnych, a także gminne sieci infrastruktury technicznej są rozwijane i uzyskują właściwe standardy;

- wbrew obawom mieszkańców, nie ma podstaw do twierdzenia, że tereny tracą na wartości w skutek zlokalizowania na terenie objętym miejscowym planem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; wartość terenów w gminie Wolsztyn systematycznie wzrasta;
- mieszkania w planowanych do realizacji budynkach na terenie gminy Wolsztyn znajdują nabywców bezpośrednio po ogłoszeniu oferty sprzedaży, co uzasadnia wskazywanie nowych terenów pod tego rodzaju zabudowę;
- na terenie miasta Wolsztyna brakuje wolnych terenów o powierzchni zaspokajającej potrzeby, nadających się na lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a w związku z tym zabudowa wielorodzinna sytuowana jest na terenach podmiejskich i stanowi to czytelny trend rozwojowy; teren podmiejski stanowią również grunty sołectwa Nowe Tłoki;
- koniecznością jest lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej na terenach poszczególnych sołectw dla ludności lokalnej, przy czym nie zakłóca to w żadnym stopniu warunków zamieszkania w zabudowie jednorodzinnej – przykłady to wsie: Niałek Wielki, Chorzemin, Karpicko, a niebawem również Wroniawy; w pozostałych wsiach występują również enklawy zabudowy wielorodzinnej i są to zaszczości, które wpisały się w krajobraz wiejski i nie budzą sprzeciwów mieszkańców tych wsi.

Nadmienić tutaj należy, że w stosunku do uprzednio procedowanego projektu miejscowego planu, uwzględniono niektóre, częściowo możliwe do zaakceptowania, uwagi mieszkańców, korygując część zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym parametry i wskaźniki zabudowy, aby w możliwym do przyjęcia zakresie uwzględniły interes społeczny. Korekta obejmowała ograniczenie gabarytów pojedynczego budynku, ograniczenie liczby jednostek mieszkaniowych, zmniejszenie wysokości budynków, zwiększenie wskaźnika liczby stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, odstąpienie od możliwości lokalizowania lokali użytkowych w parterach budynków, co wykluczy zwiększenie udziału w ruchu komunikacyjnym osób z zewnątrz, odstąpienie od możliwości łączenia poniżej poziomu terenu garaży na kondygnacji podziemnej oraz wprowadzenie jednolitej jednoznacznie określonej geometrii dachów.

Jednak każdy protest mający na celu uniemożliwienie inwestorowi realizacji określonej zabudowy na terenie stanowiącym jego własność musi być w szczególnie dokładny sposób rozpatrzony, bo, zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny (...), jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Wyżej wykazano, a potwierdzają to również przez analogię wyroki sądów administracyjnych, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie działki 209/2 w Nowych Tłokach nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Co więcej – jest zgodna z interesem publicznym.

A zatem, poprzez wprowadzenie powyższych zmian wyważony został interes publiczny – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z interesem społecznym – potrzebą zamieszkania w przyjaznym środowisku. Jednocześnie zrealizowany został interes prywatny poprzez uwzględnienie wniosku inwestorskiego.

Teren, ze względu na jego usytuowanie, pod względem środowiskowym i przyrodniczym nie wymagał wprowadzenia szczególnej ochrony stanu istniejącego polegającej na zakazie zabudowy. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy, na warunkach gwarantujących realizację ustaleń planu, zapewni pełną ochronę środowiska, właściwe nim gospodarowanie oraz nada przestrzeni nowe, korzystne walory (poprzez wprowadzenie harmonijnej, jednolitej architektonicznie, uspokajającej przestrzeń zabudowy).

W wyniku uchwalenia miejscowego planu nie zostanie naruszony interes publiczny. Nie stwierdzono również naruszenia interesu prawnego innych osób lub jednostek organizacyjnych, co wykazano wyżej.

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

Przedmiotowy teren położony jest w miejscowości Nowe Tłoki, na tle ściany lasów państwowych, przy drodze publicznej – drodze gminnej nr 569020P, wzdłuż której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Miejscowy plan wskazuje teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren elektroenergetyki i teren infrastruktury technicznej. Planowana zabudowa wpłynie w pewnym stopniu, w wyniku obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej, na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Będzie to jednak odczuwalne na odcinku drogi gminnej położonym pomiędzy fermą drobiu na północy a terenami leśnymi w części południowej drogi.

W niewielkim stopniu wpłynie to na wzrost transportu w przeciwniejszej części wsi oraz w zakresie systemu dróg ponadlokalnych, przygotowanych do przejęcia tego transportu.

Z uwagi na to, że droga publiczna nie została objęta opracowaniem miejscowego planu, nie było możliwości wprowadzenia do miejscowego planu ustaleń dotyczących specjalnych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów odbywać się będzie w sposób dotychczasowy. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów może nastąpić przez odpowiednie działania zarządców lub właścicieli przyległych dróg. Plan miejscowy nie przewiduje, z uwagi na jego przedmiot, ustaleń w tym zakresie.

Planowana zabudowa została zlokalizowana na obszarze przylegającym do obszarów o nie w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowa stanowi przyczynek do rozwoju i wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej Nowych Tłok.

Transport publiczny w gminie Wolsztyn jest realizowany przez linie autobusowe oraz linie kolejowe. We wsiach, które nie są obsługiwane przez transport autobusowy, w tym w Nowych Tłokach, mieszkańcy korzystają z własnych środków transportu.

16. Ustalenia miejscowego planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętymi Uchwałą Nr XXXI/325/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 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 nie poniesie kosztów związanych z uchwaleniem miejscowego planu, prognozuje się natomiast 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 2022 r., poz. 503 ze zm.), utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały, stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje 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, przedstawiono Radzie Miejskiej w Wolsztynie projekt miejscowego planu do uchwalenia.

Podsumowanie przyjęcia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 209/2 w Nowych Tłokach

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 (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.), do przyjętego dokumentu załącza się pisemne podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych. Przeznaczenie terenu określono w wyniku analizy potrzeb i możliwości gminy oraz w związku z zamierzeniami właściciela działki. W przypadku niniejszej zmiany miejscowego planu nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych, uznając, że alternatywnym rozwiązaniem było poprzednie przeznaczenie terenu. Poprzestano zatem na wskazaniu jednego rozwiązania zagospodarowania terenu.

I. Sposób i zakres uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Dla przyjętego rozwiązania opracowano prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu, w której dokonano analizy przyjętych rozwiązań pod kątem ich oddziaływania na środowisko oraz zamieszczono wskazania dotyczące łagodzenia skutków tego oddziaływania.

W projekcie zmiany miejscowego planu wzięto pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko i zostały one w całości uwzględnione. W tekście zmiany miejscowego planu wprowadzono ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, które w pełni zabezpieczają ochronę środowiska, są możliwe do zrealizowania oraz uwzględniają opinie instytucji uzgadniających i opiniujących zmianę miejscowego planu.

II. Sposób i zakres uwzględnienia opinii organów ochrony środowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wolsztynie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem numer WOO-III.410.152.2020.ET.1 z dnia 16 kwietnia 2020 r. zaopiniował pozytywnie projekt miejscowego planu. Opinia zawierała 11 uwag.

Uwagi zawarte w punktach 2, i 4-11 dotyczące projektu zmiany miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione i stosownie do nich skorygowano w nich zapisy. Uwaga zawarta w punkcie 3 została uwzględniona częściowo, a uwaga zawarta w punkcie 1 nie została uwzględniona.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem numer WOO-III.410.145.2022.AM.1 z dnia 18 marca 2022 r. zaopiniował pozytywnie projekt miejscowego planu. Opinia zawierała 11 uwag.

Większość uwag została uwzględniona. Nie została uwzględniona w pełnym zakresie uwaga dotycząca wprowadzenia do tekstu uchwały ustalenia dotyczącego zachowania istniejących drzew, a w przypadku ich kolizji z planowaną zabudową nakazu ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń. Wprowadzono natomiast ustalenie o pasie terenu o szerokości 30 m wzdłuż jednej z granic, który musi być

w całości przeznaczony na nasadzenia o charakterze leśnym z zachowaniem istniejących nasadzeń lub wprowadzeniu zamiennych o charakterze zieleni leśnej (zróżnicowanie gatunków: drzewa i krzewy oraz wysokości nasadzeń). Między innymi wynikało to z faktu, iż istniejący las jest lasem gospodarczym przeznaczonym z założenia do zrębu. Ponadto jest to sosna, która jest zaliczana do gatunków obcych w krajobrazie Wielkopolski. Po osiągnięciu przez drzewa wieku rębego i tak istniejący las zostanie zastąpiony nasadzeniami w postaci 5 cm sadzonek sosny, które przez kolejne kilkanaście lat nie będą stanowiły siedliska dla ptaków. Wszystkie aspekty, których dotyczyła ta częściowo uwzględniona uwaga zawarta w opinii zostały rozpatrzone w prognozie sporządzonej do miejscowego planu obecnie zmienianego. Do planu, który uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z brzmieniem przepisów, uzyskana zgoda zachowuje ważność, a więc niniejsza prognoza jest adekwatna do stanu istniejącego, czyli do terenu, na którym w połowie dokonano zrębu zupełnego, a na pozostałej połowie trzydziestometrowy pas terenu wzdłuż południowej granicy zachowuje zadrzewienia leśne. Jak wynika z obliczeń wskazanych w prognozie środowiskowej wobec całej powierzchni terenu 26000 m² powierzchni 13000 m² musi stanowić teren biologicznie czynny, czyli w najmniej korzystnym wariantcie – trawnik lub glebę, a w wariantcie korzystnym – teren zadrzewiony lub porośnięty krzewami lub roślinami typowymi dla terenów zielonych towarzyszących zabudowie, natomiast na powierzchni 3960 m² – muszą zostać zachowane lub nasadzone zamiennie zadrzewienia leśne.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wolsztynie w opinii sanitarnej numer ON.NS.9011.3.1.2020 z dnia 15 kwietnia 2020 r. zaopiniował projekt zmiany miejscowego planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko bez uwag.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wolsztynie w opinii sanitarnej numer ON-NS.9011.3.4.2022 z dnia 14 marca 2022 r. zaopiniował projekt zmiany miejscowego planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Opinia zawierała 4 uwagi:

1. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych w niniejszym planie, a także ich późniejsze użytkowanie winny być prowadzone z uwzględnieniem ustaleń planu, w szczególności dotyczących ochrony środowiska oraz zdrowia i życia ludzi.
2. Realizacja założeń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy prowadzić w sposób zapewniający nieprzekroczenie dopuszczalnych norm w środowisku.
3. W celu dotrzymania wymaganych standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzi należy zastosować wszelkie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne w zakresie realizacji założeń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Przestrzegać należy wszystkich ustaleń zawartych w projekcie uchwały w sprawie ww. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zaleceń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko przedmiotowej zmiany mpzp, a dotyczących ochrony środowiska, w tym głównie w zakresie ochrony akustycznej, powietrza atmosferycznego oraz środowiska gruntowo-wodnego.

Uwagi zawarte w opinii zostały uwzględnione.

III. Sposób i zakres uwzględnienia zgłoszonych wniosków i uwag.

W odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Wolsztyna nr GPN.6722.2.2017 z dnia 11 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu, wnioski złożyły następujące instytucje:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wolsztynie (pismo nr ON.NS.4502.8.2017 z dnia 17 lipca 2017 r.),
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu (pismo nr NZP.Z.450.229.2017 z dnia 21 lipca 2017 r.),
- Enea Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Zielona Góra (pismo nr ZIR/RR/JK/152074/2017 z dnia 19 lipca 2017 r.),
- Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Inspektorat w Nowym Tomysłu (pismo nr INT.4601.499.2017 z dnia 20 lipca 2017 r.),
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Lesznie (pismo nr Le.WN/WA.5150.2875.2.2017 z dnia 21 lipca 2017 r.),
- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Poznaniu (pismo nr 3090/17 z dnia 26 lipca 2017 r.),
- Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego Departament Infrastruktury (pismo nr DI-IV.7634.680.2017 z dnia 26 lipca 2017 r.),
- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Oddział w Zielonej Górze (pismo nr TK.072-M-DK.348(7).17 z dnia 28 lipca 2017r.),
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział we Wrocławiu (pismo nr OW-DL.402.251.2017.2.TT-10 z dnia 8 sierpnia 2017 r.),
- Orange Polska S.A. (pismo nr TODDWPU-PZ.211-161/17/DK z dnia 22 sierpnia 2017 r.),
- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. (pismo nr ROK/SR-601-71-374/2017 z dnia 7 sierpnia 2017 r.).

Wyżej wymienione wnioski zostały rozpatrzone i uwzględnione.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1 lipca 2020 r. do 31 lipca 2020 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 31 lipca 2020 r., a uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 sierpnia 2020 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły uwagi. Uwagi te zostały rozpatrzone w Zarządzeniu Nr 150.2020 Burmistrza Wolsztyna z dnia 11 września 2020 r., a projekt zmiany miejscowego planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 stycznia 2021 r. do 5 lutego 2021 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 29 stycznia 2021 r., a uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 lutego 2021 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły uwagi. Z uwagi na brak wydania zarządzenia w sprawie

rozpatrzenia uwag w ustawowym terminie, projekt zmiany miejscowego planu został skierowany do ponownego opiniowania i uzgadniania, a po uzyskaniu ponownych opinii i uzgodnień – wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 23 czerwca 2022 r., a uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 sierpnia 2022 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły uwagi. Uwagi te zostały rozpatrzone w Zarządzeniu Nr 203/2022 Burmistrza Wolsztyna z dnia 31 sierpnia 2022 r., a projekt zmiany miejscowego planu, wraz z listą nieuwzględnionych uwag, został skierowany na sesję Rady Miejskiej Wolsztyna.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adameczak