

**UCHWAŁA NR LVIII/719/2023
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE**

z dnia 25 października 2023 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Wolsztyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 64 ust. 2 i 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożone wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wolsztyn, stanowiącej załącznik do uchwały.

§ 2. W wyniku przeprowadzonych przez Burmistrza Wolsztyna analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Wolsztyn, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się:

- 1) aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) zasadność przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, dla których występuje największa koncentracja wniosków oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, zgodnych z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniem terenów ustalonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY
WOLSZTYN**



2023



SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	2
1.	Podstawa prawna opracowania.....	2
2.	Zakres opracowania	2
II.	ZMIANY PRZEPISÓW PRAWA	3
1.	Zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	3
2.	Zmiany innych przepisów prawnych.....	6
III.	ZMIANY W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH I PLANISTYCZNYCH NA SZCZEBLU KRAJOWYM, WOJEWÓDZKIM I GMINNYM	7
1.	Strategia rozwoju województwa	7
2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa	8
3.	Audyty krajobrazowy	10
4.	Strategia rozwoju gminy	11
IV.	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOLSZTYN	12
1.	Analiza zgodności z przepisami prawa.....	14
2.	Analiza zgodności z ustaleniami dokumentów strategicznych i planistycznych	15
3.	Analiza zgodności z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ..	15
4.	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zmiany studium	22
V.	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	22
1.	Analiza zgodności z przepisami prawa.....	26
2.	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	28
3.	Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	29
4.	Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	31
VI.	WYNIKI	31
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY		



I. WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych samorządu lokalnego. Podstawowym dokumentem określającym kierunki jej realizacji oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pomimo, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy jest procesem ciągłym, wymagającym stałego reagowania na zmieniające się uwarunkowania, potrzeby i możliwości rozwoju oraz dokonywania odpowiednich aktualizacji ustaleń dokumentów planistycznych. W tym celu przeprowadza się analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych oraz opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn.

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi art. 32 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
- 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
- 3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

2. Zakres opracowania

Zakres opracowania wynika wprost z art. art. 32 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami ustawy ocenę aktualności wykonano w odniesieniu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn przyjętego Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r. ze zmianami. Podstawowym kryterium oceny dokumentu była



aktualność obligatoryjnego zakresu studium wynikającego z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, zgodnie z art. 33, zgodność z przepisami innych ustaw.

W ramach opracowania przeanalizowano aktualność 55 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, w tym 19 sporządzonych w trybie ustaw z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) i 36 planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizą objęto także wnioski o zmianę studium i wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przeanalizowano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 15 marca 2023 r.

Opracowanie składa się z części opisowej i części graficznej obrazującej zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wolsztyn.

II. ZMIANY PRZEPISÓW PRAWA

1. Zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W okresie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn wprowadzono szereg nowelizacji zapisów ustawy, które zmieniły zakres regulacji i tryb sporządzania dokumentów planistycznych. Kluczowe nowelizacje ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wpłynęły na zmianę zakresu studium i planu miejscowego, zostały wprowadzone następującymi aktami prawnymi:

1. **Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106 poz. 675)** – wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.
2. **Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871)** – dopuszczenie planowania przestrzennego na terenach zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, rozszerzenie zakresu ustaleń planu miejscowego w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, a także minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, a ponadto wprowadzenie obowiązku nienaruszalności ustaleń studium przez plan miejscowy.
3. **Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2010 r. Nr 149 poz. 996)** – wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.
4. **Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010 r. Nr 155**



- poz. 1043)** – wprowadzeniu obowiązku wyznaczenia w studium i planie miejscowym obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie
5. **Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 32 poz. 159)** – wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w studium i planie miejscowym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
 6. **Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1238)** – wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w studium udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
 7. **Ustawa z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446)** – wprowadzenie obowiązku określenia w planie miejscowym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 8. **Ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2014 r. poz. 379)** – wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w studium obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
 9. **Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)** – wprowadzenie definicji reklamy, tablicy reklamowej, urządzenia reklamowego, szyldu, krajobrazu i krajobrazu priorytetowego, obowiązku uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających z krajobrazu kulturowego, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych, określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego, a także obszarów i zasad ochrony krajobrazu kulturowego, natomiast w odniesieniu do planu miejscowego wprowadzenie obowiązku określenia zasad ochrony i kształtowania krajobrazu ochrony krajobrazów kulturowych oraz granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa
 10. **Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1713)** – wprowadzenie obowiązku określenia w studium i planie miejscowym obszarów na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 11. **Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777):**
 - wprowadzenie konieczności zapewnienia udziału społeczeństwa, zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz ochrony interesu publicznego i prywatnego,
 - określenie zasad sytuowania nowej zabudowy poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób



umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, oraz na pozostałych terenach wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, 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, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy,

- wprowadzenie obowiązku określenia w studium uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- wprowadzenie obowiązku określania w studium kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, oraz kierunków i wskaźnikówo dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a ponadto określenia obszarów wymagających remediacji i obszarów zdegradowanych,
- określenie zasad dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu perspektywy nie dłuższej niż 30 lat i niepewności procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

12. **Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524)** – wprowadzenie możliwości lokalizacji mikroinstalacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba, że ustalenia planu miejscowego zakazują takich lokalizacji.
13. **Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696)** – wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w planowaniu przestrzennym potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
14. **Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471)** – wprowadzenie obowiązku uwzględnienia w studium i planie miejscowym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;



15. **Ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 1378)** – zastąpienie Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju średniookresową strategią rozwoju kraju, o której mowa w art. 9 pkt 2 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, uchylenie zagadnienia obszarów funkcjonalnych i programów rządowych oraz rozszerzenie zakresu studium o uwzględnienie diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.
16. **Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1873)** – wprowadzenie regulacji dotyczących wyznaczania obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

2. Zmiany innych przepisów prawnych

Zakres regulacji dokumentów planistycznych wynika nie tylko z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale determinowany jest także ustaleniami innych aktów prawnych. Istotnym elementem oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest zatem analiza zmian w przepisach prawa odnoszących się bezpośrednio do planowania przestrzennego.

W okresie obowiązywania analizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn do porządku prawnego wprowadzono kilka kluczowych nowelizacji ustawowych skutkujących zmianą zakresu ustaleń dokumentów planistycznych:

1. **Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106 poz. 675)** – wprowadzenie ograniczeń dla ustanawiania w planie miejscowym zakazów uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
2. **Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1238)** – wprowadzenie obowiązku ujawniania w studium i planie miejscowych udokumentowanych złóż kopalin i udokumentowanych wód podziemnych, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej.
3. **Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2014 r. poz. 1133)** – ustalenie obowiązku wprowadzenia do studium w terminie 6 miesięcy od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologiczno-inwestycyjnej złoża węglowodorów przez właściwy organ administracji geologicznej obszaru udokumentowanego złoża węglowodorów.



4. **Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777)** – wprowadzenie obowiązku sporządzenia zmiany studium w przypadku niezgodności jego ustaleń z gminnym programem rewitalizacji.
5. **Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 961)** – wprowadzenie wymaganych odległości dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie zabudowy o funkcji mieszkaniowej.
6. **Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566)** – wprowadzenie obowiązku uzgodnienia studium i planu miejscowego z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
7. **Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496)** – wprowadzenie zasad i procedur przygotowania inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardów ich lokalizacji i realizacji, w tym możliwości ich realizacji niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

III. ZMIANY W DOKUMENTACH STRATEGICZNYCH I PLANISTYCZNYCH NA SZCZEBLU KRAJOWYM, WOJEWÓDZKIM I GMINNYM

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.*

W związku z powyższym istotnym elementem oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest analiza zmian w dokumentach strategicznych i planistycznych przyjętych na szczeblu krajowym, wojewódzkim i gminnym.

Od dnia uchwalenia obowiązującego studium przyjęto nowe edycje dokumentów wymagających uwzględnienia w jego ustaleniach:

1. Strategia rozwoju województwa

W dniu 27 stycznia 2020 r. Uchwałą Nr XVI/287/19 Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwalił nową Strategię rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r. Strategia jest dokumentem, na podstawie którego prowadzona jest polityka rozwoju województwa.

Strategia Wielkopolska 2030 jest elementem systemu programowania przygotowywanego na różnych poziomach. Jej treść uwzględnia ustalenia dokumentów wyższego rzędu, w szczególności zapisy projektów dokumentów wspólnotowych dotyczących polityki spójności po 2020 roku, strategii krajowych jak Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.) (SOR), Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030 (KSRR) oraz Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK).

Zgodnie z ustaleniami dokumentu w ciągu ostatnich lat sytuacja w województwie, a także w jego otoczeniu dynamicznie się zmieniała, co zmusiło do weryfikacji obrazu Wielkopolski przyjętego



w perspektywie do 2020 roku. Biorąc pod uwagę zróżnicowane uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne Samorząd Województwa przyjął następującą wizję rozwoju województwa wielkopolskiego w perspektywie do 2030 roku: *Wielkopolska w 2030 roku to region przodujący w kraju, liczący się w Europie i szanujący jej uniwersalne wartości, świadomy swojego dziedzictwa przyrodniczego i cywilizacyjnego, spójny, zrównoważony i dostępny terytorialnie, otwarty na nowe idee i ludzi, silny nowoczesną gospodarką, aspiracjami i wiedzą swoich mieszkańców, zapewniający im bardzo dobre warunki życia, pracy i wypoczynku na całym obszarze województwa.*

Misja samorządu regionalnego w zwięzły sposób precyzuje istotę jego działań i podstawowe funkcje do spełnienia na rzecz podnoszenia poziomu życia i zaspokojenia potrzeb mieszkańców i województwa. Kierując się tym przesłaniem, Samorząd Województwa przyjął następującą misję: *Samorząd Województwa umacnia krajową i europejską pozycję Wielkopolski, rozwija jej potencjał społeczny i gospodarczy, podnosi poziom życia mieszkańców oraz dba o środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe regionu dla dobra jego obecnych i przyszłych pokoleń w myśl zasad zrównoważonego rozwoju.*

W Strategii określono także model rozwoju zakładający realizację założeń w zakresie dyfuzji i absorpcji czynników rozwojowych. Ponadto, zgodnie z polityką przyjętą w krajowych dokumentach strategicznych, w dokumencie podkreślono konieczność podejmowania interwencji służących intensyfikacji działań mających na celu zrównoważony terytorialnie rozwój regionu, w którym wszystkie obszary strategicznej interwencji uznaje się za ważne i równoprawne. Jednocześnie w większym stopniu zaakcentowana jest kwestia obszarów zmarginalizowanych. Zgodnie z ustaleniami Strategii *Rozwój Wielkopolski przebiega według modelu funkcjonalnego, zakładającego zrównoważony terytorialnie rozwój regionu, wzajemnie korzystne relacje zarówno w przestrzeni, jak i w układzie sfer gospodarczych i społecznych, a także powiązania międzyinstytucjonalne i partnerskie współdziałanie.*

Strategia określa także cele rozwojowe Wielkopolski, w tym cele strategiczne do 2030 roku:

1. **Wzrost gospodarczy wielkopolski bazujący na wiedzy swoich mieszkańców**
2. **Rozwój społeczny wielkopolski oparty na zasobach materialnych i niematerialnych regionu**
3. **Rozwój infrastruktury z poszanowaniem środowiska przyrodniczego Wielkopolski**
4. **Wzrost skuteczności wielkopolskich instytucji i sprawności zarządzania regionem**

Strategia rozwoju województwa określa także zasady terytorializacji polityki rozwoju, oznaczającej przestrzenne zaadresowanie celów i kierunków interwencji. Obszary interwencji wyznaczone zostały na podstawie charakterystycznych dla nich cech i zjawisk. Mechanizm ten pozwala na wykorzystanie endogenicznych potencjałów i czynników rozwoju oraz intensyfikację zachodzących procesów integracji funkcjonalnej. Podstawową strukturę funkcjonalną regionu stanowią obszary miejskie i wiejskie. Z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego miasto i wieś tworzą całość – w przestrzeni społeczno-gospodarczej stanowią nierozdzielny i trwały system interakcji, będąc jednocześnie jego autonomicznymi elementami. Ta niezależność wynika ze specyfiki zjawisk i problemów występujących na obszarach miejskich i wiejskich, a tym samym wymaga zróżnicowanych działań Samorządu Województwa.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa

Na szczeblu regionalnym drugim, obok strategii, najważniejszym ważnym dokumentem jest Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjętego Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r. Dokument ten nie jest aktem prawa miejscowego, jednak będąc wyrazem polityki przestrzennej samorządu województwa, odgrywa bardzo istotną rolę w gospodarowaniu przestrzenią.



Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego określa model rozwoju województwa oraz cele polityki przestrzennej:

1. **Kształtowanie spójnej przestrzeni osadniczej**
2. **Ochrona walorów przyrodniczych**
3. **Kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego**
4. **Ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji**
5. **Zrównoważony rozwój rolnictwa**
6. **Poprawa dostępności komunikacyjnej województwa**
7. **Rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej**
8. **Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałanie zagrożeniom.**

Dla przyjętych celów polityki przestrzennej określone zostały kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz działania służące osiągnięciu docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zgodnie z ustaleniami planu województwa miasto Wolsztyn zostało zaliczone do ośrodków lokalnych, które pozostaną miejscowymi centrami rozprzestrzeniania się rozwoju społeczno-gospodarczego oraz obszarami koncentracji funkcji służących przede wszystkim obsłudze mieszkańców. Rozwój tych ośrodków odbywał się będzie przy wykorzystaniu lokalnych potencjałów, a ich przewaga konkurencyjna osiągnięta zostanie poprzez specjalizację funkcjonalną. Ośrodki lokalne, dzięki poprawie jakości i dostępności świadczonych usług, aktywizować będą także obszary wiejskie położone w ich otoczeniu.

Dla ośrodków lokalnych – miast powiatowych – założono rozwój funkcji o znaczeniu ponadlokalnym dla poprawy obsługi sąsiednich obszarów wiejskich poprzez:

- stymulowanie rozwoju gospodarczego opartego na lokalnym potencjalnie istniejących firm oraz na inteligentnych specjalizacjach Wielkopolski – wyznaczenie terenów inwestycyjnych z pełną obsługą komunikacyjną i wyposażeniem w infrastrukturę techniczną,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej w relacjach ze stolicą województwa – budowa dróg ekspresowych S5 i S11, modernizacja dróg krajowych i wojewódzkich oraz modernizacja istniejących linii,
- poprawa funkcjonowania systemu komunikacji zbiorowej zapewniającego dostępność ośrodków lokalnych oraz ich powiązania z największymi miastami województwa,
- poprawę warunków mieszkaniowych – rewitalizacja najstarszych dzielnic i obszarów zdegradowanych oraz wyznaczanie nowych terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkalnictwa społecznego i komunalnego, z zapewnieniem dobrej dostępności komunikacyjnej, z preferencją obsługi komunikacją zbiorową, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną oraz inne usługi publiczne, a także dostępności do terenów rekreacyjnych i sportowych,
- poprawę wyposażenia w infrastrukturę społeczną służącą mieszkańcom poszczególnych powiatów – modernizacja i rozbudowa istniejących obiektów oraz wyznaczanie nowych lokalizacji inwestycji z zakresu usług społecznych, w tym przede wszystkim szpitali, domów opieki, szkół oraz instytucji kultury, z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej i niezbędnym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną,
- poprawa jakości przestrzeni publicznych – wyznaczanie, urządzenie i poprawa estetyki obszarów o istotnym znaczeniu dla mieszkańców, z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, przy wykorzystaniu zasad projektowania uniwersalnego w rozumieniu art. 2. Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169).
- wzmacnianie funkcji ośrodków sportowych o randze regionalnej i lokalnej – rozbudowa i modernizacja bazy sportowo-rekreacyjnej,



- ochronę terenów cennych przyrodniczo i kulturowo – zachowanie i poprawa zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, wyznaczenie nowych terenów oraz zachowanie i rewitalizacja obszarów i obiektów zabytkowych;

3. Audyt krajobrazowy

Nowym dokumentem na szczeblu regionalnym jest Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego, zatwierdzony Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. Audyt krajobrazowy stanowi podstawę do podejmowania działań w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu poprzez uwzględnienie wniosków i rekomendacji w dokumentach planistycznych szczebla regionalnego i lokalnego. Zapisy audytu krajobrazowego mają na celu także wzmocnienie ochrony krajobrazu na obszarach objętych ochroną prawną

W granicach miasta i gminy Wolsztyn ustalony został krajobraz priorytetowy Obra (ID 1315) oraz obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”, dla których w audycie określono charakterystykę, zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazu, rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego, w tym rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów. Dla poziomu lokalnego w dokumencie określono:

- wytyczne w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów,
- parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy,
- zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy, zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy,
- zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy,
- rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych,
- charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy,
- zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie,
- zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie,
- określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby,



- wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

4. Strategia rozwoju gminy

Aktualnie obowiązującym dokumentem strategicznym na szczeblu lokalnym jest Strategia Rozwoju Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025.

Dokument określa wizję rozwoju gminy, która określa pożądany przez mieszkańców jej wizerunek w perspektywie najbliższych kilkunastu lat. Kolejnym elementem jest misja rozwoju Gminy, która określa, jaki powinien być kierunek rozwoju Gminy w perspektywie następnych kilkunastu lat i jakie są priorytety samorządu w działaniach na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkańców, czyli osiągnięcia stanu, określonego w wizji. Misja jest sentencją, która najlepiej ujmuje główne kierunki działania samorządu, jednocześnie wskazuje priorytety działalności w najbliższych latach. Strategia jest zorganizowana na kilku poziomach. Najwyższy poziom to wizja i misja. Następnie wyróżniono niższe poziomy planowania: cele strategiczne, programy strategiczne, projekty realizacyjne i zadania do wykonania..

Strategia formułuje wizję rozwoju jednostki: *„Gmina Wolsztyn do roku 2025 będzie jedną z najmłodszych demograficznie gmin w Wielkopolsce. Cel ten osiągniemy tworząc nowoczesne i bardzo przyjazne warunki dla rodziców i dzieci, a także dobre warunki dla rozwoju gospodarczego i mieszkalnictwa. Gmina Wolsztyn do roku 2020 zapewni w pełni zrównoważony rozwój mieszkańcom miasta Wolsztyn i wiejskiej części Gminy. Równowaga ta polegać będzie głównie na dostępie do oferty zagospodarowania czasu wolnego w szczególności dedykowanego dzieciom i młodzieży oraz osobom 60+. Do 2025 roku większość wsi gminy Wolsztyn będą skomunikowane ze sobą oraz z miastem Wolsztyn drogami rowerowymi gwarantującymi wygodny i bezpieczny dojazd. Do roku 2020 Gmina Wolsztyn ugruntuje obecność produktu turystycznego „Parowozownia Wolsztyn” na mapie światowych marek turystycznych.*

Misja określa natomiast priorytety samorządu w działaniach na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkańców. Jest ona sentencją, która najlepiej ujmuje główne, planowane kierunki działania samorządu, jest także najlepszym podsumowaniem całego opracowywanego planu strategicznego.

Na podstawie analizy atutów oraz braków i problemów, biorąc pod uwagę zidentyfikowane uwarunkowania rozwoju Gminy, sformułowano następującą deklarację: *Wolsztyn, gmina tworzona przez ludzi zadowolonych z miejsca w jakim mieszkają, pracują i odpoczywają.*

W rezultacie przeprowadzonych badań ankietowych, wywiadów z opiniotwórczymi mieszkańcami Gminy oraz konsultacji z szerokim gronem pracowników Urzędu Miejskiego i podległych jednostek, radnych oraz przedstawicieli innych instytucji, sformułowano trzy strategiczne cele rozwoju gminy Wolsztyn Bazują one na zidentyfikowanych uwarunkowaniach rozwojowych Gminy i wytyczają główne kierunki jej dalszego rozwoju. Realizacja celów, w perspektywie objętej niniejszym planem, powinna w znacznym stopniu przybliżyć osiągnięcie pożądanego stanu rozwoju Gminy, określonego w jej wizji. Strategiczne cele rozwoju Gminy są następujące:

1. Rozbudowa infrastruktury technicznej na terenie Gminy
2. Rozwój infrastruktury i usług społecznych
3. Ład przestrzenny i wspieranie rozwoju gospodarczego Gminy

Cele te bezpośrednio nawiązują do wizji i misji rozwoju Gminy. Do ich osiągnięcia będzie prowadziła realizacja konkretnych projektów strategicznych, szczególnie tych związanych z poprawą technicznych i społecznych warunków życia. Tym samym będzie następowało stopniowe, konsekwentne przybliżanie się do osiągnięcia pożądanego statusu rozwoju Gminy, określonego w jej wizji.



IV. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOLSZTYN

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia wiążą organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzenie nienaruszalności ustaleń studium następuje przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie planu miejscowego.

Przedmiotem niniejszej oceny jest aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn uchwalone Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r. ze zmianami.

Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn zostało przyjęte Uchwałą Nr VIII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r. o zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn. Studium zostało opracowane w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W okresie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn dokonano częściowych zmian:

- Uchwała Nr XXVIII/231/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Kębłowie (zmiana nr 2);
- Uchwała Nr XL/344/2014 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Błocku, Gościeszynie i Powodowie (uchylona Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr KNI.4131.1.311.2014 z dnia 29 lipca 2014 r. Wojewody Wielkopolskiego (zmiana nr 3);
- Uchwała Nr XL/345/2014 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Nowych Tłokach (zmiana nr 4);
- Uchwała Nr X/72/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Błocku, Gościeszynie i Powodowie (zmiana nr 5);
- Uchwała Nr XIII/106/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Kębłowie (zmiana nr 6);
- Uchwała Nr XIV/123/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 października 2015 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w miejscowości Chorzemin (zmiana nr 7);
- Uchwała Nr XXXI/326/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Komorowie (zmiana nr 8);
- Uchwała Nr XXXI/327/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Powodowie (zmiana nr 9);
- Uchwała Nr XXXI/328/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Niałku Wielkim (zmiana nr 10);
- Uchwała Nr XXXI/329/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta



- i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Obrze (zmiana nr 11);
- Uchwała Nr XXXV/384/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej obszar obwodnicy w Wolsztynie i Komorowie (zmiana nr 12);
 - Uchwała Nr XLIII/499/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Karpicku (zmiana nr 13);
 - Uchwała Nr XLIV/514/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Powodowie (zmiana nr 14a i 14b);
 - Uchwała Nr V/50/2019/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie (zmiana nr 15a, 15b);
 - Uchwała Nr V/51/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Chorzeminie (zmiana nr 16);
 - Uchwała Nr XI/113/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Tłokach (zmiana nr 17);
 - Uchwała Nr XI/114/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Kębłowie (zmiana nr 18);
 - Uchwała Nr XI/115/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Nowych Tłokach (zmiana nr 19);
 - Uchwała Nr XII/133/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 października 2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Nowych Tłokach (zmiana nr 20);
 - Uchwała Nr XVII/186/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Wolsztynie (zmiana nr 21);
 - Uchwała Nr XVIII/204/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 2 kwietnia 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Komorowie (zmiana nr 22);
 - Uchwała Nr XXIII/256/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren w Powodowie (zmiana nr 23);
 - Uchwała Nr 424/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 października 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Karpicku i w Wolsztynie (zmiana nr 24a i 24b);
 - Uchwała Nr XXXV/425/2021 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 października 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Wolsztynie, Rudnie, Adamowie, Nowej Obrze, Powodowie i Obrze (zmiana nr 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f i 25g);
 - Uchwała Nr XLIV/555/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren we Wroniawach (zmiana nr 26);
 - Uchwała Nr XLIV/556/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej teren we Wroniawach (zmiana nr 27);



- Uchwała Nr XLIV/557/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Błocku, Wilczu i Kębłowie (zmiana nr 28a, 28b, 28c i 28d);
- Uchwała Nr LI/651/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie, z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej działkę nr 93/2 w Powodowie (zmiana nr 29);
- Uchwała Nr LVII/708/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie, z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, obejmującej tereny w Komorowie i Wolsztynie (zmiana nr 30).

1. Analiza zgodności z przepisami prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn zostało sporządzone w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym według stanu na dzień 30 maja 2007 r.

Od chwili uchwalenia dokumentu ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegała licznym nowelizacjom, które zmieniły zarówno tryb procedury planistycznej, jak i zawartość merytoryczną studium. Wiele zmian wprowadzono także w innych aktach prawa powszechnie obowiązującego regulujących zakres ustaleń dokumentu.

Przeprowadzona analiza ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz kolejnych nowelizacji wykazała, że obecnie obowiązujące studium nie odzwierciedla w pełni nowych elementów zakresu ustaleń wynikających z nowych przepisów prawa. Wskazać tu jednak należy, że przepisy przejściowe do kolejnych zmian ustawy planistycznej nie narzuciły na samorząd lokalny obowiązku niezwłocznego podjęcia prac nad aktualizacją dokumentu. Jednocześnie w toku dokonywanych częściowych zmian studium dla wybranych terenów dostosowano zakres jego ustaleń do aktualnego brzmienia przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak wyłącznie w odniesieniu do terenów podlegających zmianom. Nie mniej całość dokumentu uzupełniono o analizy demograficzne, środowiskowe, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, gospodarcze i prognozy demograficzne, ocenę możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy sporządzone na potrzeby opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Odmienne skutki prawne wynikają natomiast z wprowadzenia zmian w **ustawie z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1238)**, zgodnie z którą udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin – ustawa wskazuje tu precyzyjny termin do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej. W związku z udokumentowaniem kolejnych złóż kopalin na obszarze gminy Wolsztyn obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn zostało uzupełnione w przedmiotowym zakresie na mocy zarządzenia zastępczego Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.4102.13.2015.11 z dnia 13 listopada 2015 r. oraz zarządzenia zastępczego Wojewody Wielkopolskiego znak: IR-III.740.2.8.2020.7 z dnia 30 października 2020 r.

Zgodnie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. W miejsce dotychczasowego studium konieczne będzie przyjęcie planu ogólnego, sporządzonego w oparciu o nowe przepisy ustawy i docelowy kształt rozporządzeń wykonawczych. W związku z powyższym brak jest podstaw dla



dokonywania oceny ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn w odniesieniu do nieobowiązujących już wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Analiza zgodności z ustaleniami dokumentów strategicznych i planistycznych

Przeprowadzona analiza zmian w dokumentach strategicznych i planistycznych na szczeblu krajowym, wojewódzkim i gminnym wykazała, że ze względu na ich aktualizację dokonaną w okresie obowiązywania obecnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn dokument ten nie uwzględnia nowych celów i priorytetów rozwojowych.

O ile zmiany analizowanych dokumentów nadrzędnych nie powodują bezpośredniej konieczności podjęcia prac nad aktualizacją studium, ze względu na określenie nowego modelu rozwoju kraju i województwa wskazane jest dostosowanie dokumentów do nowych uwarunkowań planistycznych wynikających z:

- 1. Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 r. Wielkopolska 2020** – poprzez uwzględnienie nowego, terytorialnego wymiaru celów, w tym w szczególności obszarów wymienionych w *Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego, Regiony, Miasta Obszary Wiejskie*, jako „Obszary Strategicznej Interwencji” (OSI) oraz *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*, jako „obszary funkcjonalne”;
- 2. Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego** – poprzez uwzględnienie ustaleń dokumentu w zakresie rozwoju ośrodków lokalnych, a także zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie miasta i gminy Wolsztyn;
- 3. Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego** – poprzez uwzględnienie ustaleń dokumentu w zakresie krajobrazu priorytetowego Obra (ID 1315) oraz obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska”
- 4. Strategii Rozwoju Gminy Wolsztyn na lata 2016-2025** – poprzez uwzględnienie celów strategicznych i kierunków działań, w szczególności w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, infrastruktury i usług społecznych oraz ładu przestrzennego i wspierania rozwoju gospodarczego.

Powyższe dokumenty stanowią istotną przesłankę dla aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn. Konieczność prowadzenia skutecznej polityki rozwoju wymaga zapewnienia ścisłej koordynacji planowania strategicznego i przestrzennego.

3. Analiza zgodności z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Kluczowym elementem oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikająca z decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W okresie objętym niniejszą analizą na obszarze gminy Wolsztyn wydano łącznie 1 444 decyzje o warunkach zabudowy dotyczące realizacji nowych budynków, infrastruktury technicznej i instalacji odnawialnych źródeł energii. W poniższych tabelach przedstawiono liczbę wydanych decyzji administracyjnych w podziale na lata, miejscowości i funkcje terenów.



Tab. 1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w 2017 r.

Lp.	Miejscowość	MN	MW	RM	U	P	ML	RU	IT	OZE
1.	Wolsztyn	2	2	0	4	1	0	0	0	0
2.	Adamowo	7	0	0	1	0	0	0	0	0
3.	Barłóżnia	2	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Chorzemin	1	0	0	1	1	0	0	0	0
5.	Gościeszyn	1	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Karpicko	9	2	0	1	0	0	0	0	0
7.	Kębłowo	6	0	0	0	1	0	2	0	0
8.	Komorowo	3	1	0	0	2	0	0	0	0
9.	Niałek Wielki	5	0	0	2	0	0	0	0	0
10.	Nowa Dąbrowa	3	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Nowa Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Nowe Tłoki	16	0	0	0	2	0	0	0	0
13.	Nowy Widzim	2	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Obra	8	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Powodowo	1	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Rudno	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Stara Dąbrowa	8	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Stary Widzim	10	0	0	0	0	0	1	0	1
19.	Stradyń	1	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Świętno	5	0	0	1	0	0	1	0	0
21.	Tłoki	3	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Wilcze	0	0	0	0	0	2	0	0	0
23.	Wroniawy	5	0	1	1	0	0	0	0	0
	Suma	98	5	1	11	7	2	4	0	1

Źródło: opracowanie własne

Tab. 2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w 2018 r.

Lp.	Miejscowość	MN	MW	RM	U	P	ML	RU	IT	OZE
1.	Wolsztyn	11	2	0	3	0	0	0	0	0
2.	Adamowo	21	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Barłóżnia	4	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Chorzemin	1	0	0	0	0	0	1	0	0
5.	Gościeszyn	1	0	0	0	0	0	1	0	0
6.	Karpicko	24	2	0	2	0	3	0	0	1
7.	Kębłowo	11	0	0	0	0	0	1	0	0
8.	Komorowo	7	2	0	3	0	0	0	0	0
9.	Niałek Wielki	15	0	0	1	0	0	0	0	0
10.	Nowa Dąbrowa	7	0	0	0	0	0	1	0	0
11.	Nowa Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Nowe Tłoki	32	0	0	1	0	0	0	0	0
13.	Nowy Widzim	7	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Obra	10	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Powodowo	4	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Rudno	3	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Stara Dąbrowa	6	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Stary Widzim	12	0	0	0	0	0	2	0	1
19.	Stradyń	2	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Świętno	6	0	0	2	0	0	0	0	0
21.	Tłoki	19	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Wilcze	2	0	0	0	0	5	0	2	0
23.	Wroniawy	4	0	0	0	3	0	0	0	0
	Suma	209	6	0	12	3	8	6	2	2

Źródło: opracowanie własne



Tab. 3. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w 2019 r.

Lp.	Miejscowość	MN	MW	RM	U	P	ML	RU	IT	OZE
1.	Wolsztyn	9	4	0	2	1	0	0	1	0
2.	Adamowo	15	0	0	0	0	0	1	0	2
3.	Barłożnia	10	0	0	0	0	0	1	0	1
4.	Chorzemin	6	0	0	0	1	0	0	0	1
5.	Gościeszyn	0	0	0	0	0	0	0	0	6
6.	Karpicko	10	1	0	0	0	2	0	0	0
7.	Kębłowo	24	0	0	1	0	0	0	0	0
8.	Komorowo	7	0	0	1	1	0	0	0	0
9.	Niałek Wielki	18	0	0	1	2	0	0	0	0
10.	Nowa Dąbrowa	1	0	1	0	0	0	0	0	0
11.	Nowa Obra	0	0	0	1	0	0	1	0	0
12.	Nowe Tłoki	20	0	0	0	0	1	0	0	0
13.	Nowy Widzim	8	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Obra	16	0	0	0	0	0	1	0	1
15.	Powodowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Rudno	3	0	0	0	0	6	0	0	0
17.	Stara Dąbrowa	14	0	0	1	1	0	0	0	0
18.	Stary Widzim	14	0	0	1	0	0	1	0	5
19.	Stradyń	1	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Świętno	6	0	0	2	0	0	1	0	3
21.	Tłoki	31	0	0	1	0	0	0	0	4
22.	Wilcze	0	0	0	0	0	6	0	0	0
23.	Wroniawy	8	0	0	1	0	0	0	0	0
	Suma	221	5	1	12	6	15	6	1	23

Źródło: opracowanie własne

Tab. 4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w 2020 r.

Lp.	Miejscowość	MN	MW	RM	U	P	ML	RU	IT	OZE
1.	Wolsztyn	12	2	0	4	4	0	0	1	0
2.	Adamowo	13	0	0	3	0	0	0	0	0
3.	Barłożnia	6	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Chorzemin	2	1	0	0	0	0	0	0	6
5.	Gościeszyn	1	0	0	0	0	0	0	0	2
6.	Karpicko	8	1	0	2	1	0	0	0	2
7.	Kębłowo	14	0	0	2	3	0	0	0	3
8.	Komorowo	2	0	0	0	0	0	0	0	6
9.	Niałek Wielki	9	0	0	2	0	0	0	0	0
10.	Nowa Dąbrowa	5	0	0	0	0	0	2	0	0
11.	Nowa Obra	2	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Nowe Tłoki	13	0	0	0	0	0	1	0	0
13.	Nowy Widzim	8	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Obra	27	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Powodowo	3	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Rudno	2	0	0	0	0	3	0	0	0
17.	Stara Dąbrowa	13	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Stary Widzim	18	0	0	0	0	0	1	0	2
19.	Stradyń	1	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Świętno	13	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Tłoki	24	0	0	0	0	0	0	0	2
22.	Wilcze	0	0	0	0	0	12	0	0	0
23.	Wroniawy	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	Suma	200	4	0	13	8	15	4	1	23

Źródło: opracowanie własne



Tab. 5. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w 2021 r.

Lp.	Miejscowość	MN	MW	RM	U	P	ML	RU	IT	OZE
1.	Wolsztyn	8	1	0	3	3	0	0	0	1
2.	Adamowo	13	0	0	1	0	0	0	0	0
3.	Barłóżnia	6	0	0	1	0	0	0	0	0
4.	Chorzemin	6	0	0	0	0	0	1	0	0
5.	Gościeszyn	2	0	0	1	0	0	0	0	2
6.	Karpicko	10	0	0	1	0	0	0	0	1
7.	Kębłowo	9	0	0	0	0	0	0	0	1
8.	Komorowo	5	0	0	0	0	0	0	0	1
9.	Niałek Wielki	12	0	0	1	0	0	0	0	3
10.	Nowa Dąbrowa	12	0	1	0	0	0	2	0	0
11.	Nowa Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Nowe Tłoki	19	0	0	0	0	1	0	0	0
13.	Nowy Widzim	9	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Obra	11	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Powodowo	0	0	0	0	0	0	0	0	4
16.	Rudno	0	0	0	0	0	4	0	0	0
17.	Stara Dąbrowa	12	0	0	0	0	0	1	0	0
18.	Stary Widzim	18	0	0	0	0	0	1	0	0
19.	Stradyń	3	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Świętno	9	0	0	0	0	0	1	0	0
21.	Tłoki	22	0	0	0	0	0	0	0	3
22.	Wilcze	0	0	0	0	0	1	0	0	0
23.	Wroniawy	3	0	0	0	0	0	1	0	1
	Suma	189	1	1	8	3	6	7	0	17

Źródło: opracowanie własne

Tab. 6. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w 2022 r.

Lp.	Miejscowość	MN	MW	RM	U	P	ML	RU	IT	OZE
1.	Wolsztyn	10	2	0	7	1	0	0	0	2
2.	Adamowo	13	0	0	1	0	0	0	0	1
3.	Barłóżnia	10	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Chorzemin	7	0	0	0	0	0	0	0	1
5.	Gościeszyn	3	0	0	1	0	0	0	0	2
6.	Karpicko	11	7	0	1	0	0	0	0	0
7.	Kębłowo	18	0	0	1	2	0	0	0	0
8.	Komorowo	7	1	0	1	1	0	0	0	3
9.	Niałek Wielki	14	0	0	0	2	0	0	0	0
10.	Nowa Dąbrowa	1	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Nowa Obra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Nowe Tłoki	9	0	0	0	1	0	1	0	1
13.	Nowy Widzim	3	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Obra	11	0	0	1	0	1	0	0	0
15.	Powodowo	1	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Rudno	2	0	0	0	0	4	0	0	0
17.	Stara Dąbrowa	11	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Stary Widzim	17	0	0	1	0	0	1	0	3
19.	Stradyń	4	0	0	0	0	0	0	0	1
20.	Świętno	6	0	0	0	1	0	0	0	0
21.	Tłoki	15	0	0	0	0	0	0	0	2
22.	Wilcze	1	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Wroniawy	9	0	0	0	0	0	0	0	2
	Suma	183	10	0	14	8	5	2	0	18

Źródło: opracowanie własne



Tab. 7. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w 2023 r.

Lp.	Miejscowość	MN	MW	RM	U	P	ML	RU	IT	OZE
1.	Wolsztyn	1	2	0	2	0	0	0	0	0
2.	Adamowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Barłożnia	5	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Chorzemin	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Gościeszyn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Karpicko	0	1	0	0	0	0	0	0	0
7.	Kębłowo	3	0	0	0	1	0	0	0	0
8.	Komorowo	2	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Niałek Wielki	2	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Nowa Dąbrowa	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Nowa Obrą	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Nowe Tłoki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Nowy Widzim	1	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Obrą	8	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Powodowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Rudno	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Stara Dąbrowa	1	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Stary Widzim	2	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Stradyń	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Świętno	2	0	0	0	0	0	0	0	1
21.	Tłoki	1	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Wilcze	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Wroniawy	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	Suma	30	3	0	2	1	0	0	0	1

Źródło: opracowanie własne

Oznaczenia:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- P – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
- ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- RU – tereny obsługi produkcji rolnej,
- IT – tereny infrastruktury technicznej,
- OZE – tereny lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

Analiza lokalizacji wydanych decyzji o warunkach zabudowy w badanym okresie dostarcza informacji o zróżnicowanej aktywności inwestycyjnej poszczególnych miejscowości:

- 1) Do grupy miejscowości o największej aktywności inwestycyjnej zaliczyć należy Tłoki (127 decyzji), Nowe Tłoki (118 decyzji), Stary Widzim (112 decyzji), miasto Wolsztyn (108 decyzji), Karpicko (103 decyzje) i Kębłowo (103 decyzje);
- 2) Do grupy wsi o średniej aktywności inwestycyjnej zaliczyć należy: Obrę (95 decyzji), Adamowo (92 decyzje), Niałek Wielki (89 decyzji), Starą Dąbrowę (68 decyzji), Świętno (60 decyzji) i Komorowo (56 decyzji);
- 3) Do grupy wsi o niewielkiej aktywności inwestycyjnej zaliczyć należy: Barłożnię (46 decyzji), Wroniawy (45 decyzji), Nowy Widzim (38 decyzji), Chorzemin (37 decyzji), Nową Dąbrowę (36 decyzji), Wilcze (31 decyzji), Rudno (27 decyzji), Gościeszyn (23 decyzje), Powodowo (13 decyzji), Stradyń (13 decyzji) i Nową Obrę (4 decyzje).



Tab. 8. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2017-2023

Lp.	Miejscowość	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma	Udział
1.	Wolsztyn	9	16	17	23	16	22	5	108	7,48%
2.	Adamowo	8	21	18	16	14	15	0	92	6,37%
3.	Barłożnia	2	4	12	6	7	10	5	46	3,19%
4.	Chorzemin	3	2	8	9	7	8	0	37	2,56%
5.	Gościeszyn	1	2	6	3	5	6	0	23	1,59%
6.	Karpicko	12	32	13	14	12	19	1	103	7,13%
7.	Kęłtowo	9	12	25	22	10	21	4	103	7,13%
8.	Komorowo	6	12	9	8	6	13	2	56	3,88%
9.	Niałek Wielki	7	16	21	11	16	16	2	89	6,16%
10.	Nowa Dąbrowa	3	8	2	7	15	1	0	36	2,49%
11.	Nowa Obra	0	0	2	2	0	0	0	4	0,28%
12.	Nowe Tłoki	18	33	21	14	20	12	0	118	8,17%
13.	Nowy Widzim	2	7	8	8	9	3	1	38	2,63%
14.	Obra	8	10	18	27	11	13	8	95	6,58%
15.	Powodowo	1	4	0	3	4	1	0	13	0,90%
16.	Rudno	0	3	9	5	4	6	0	27	1,87%
17.	Stara Dąbrowa	8	6	16	13	13	11	1	68	4,71%
18.	Stary Widzim	12	15	21	21	19	22	2	112	7,76%
19.	Stradyń	1	2	1	1	3	5	0	13	0,90%
20.	Świętno	7	8	12	13	10	7	3	60	4,16%
21.	Tłoki	3	19	36	26	25	17	1	127	8,80%
22.	Wilcze	2	9	6	12	1	1	0	31	2,15%
23.	Wroniawy	7	7	9	4	5	11	2	45	3,12%
	Suma	129	248	290	268	232	240	37	1444	100,00%

Źródło: opracowanie własne

Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1130 decyzje). Zdecydowanie mniej określało warunki dla instalacji odnawialnych źródeł energii (85 decyzji), zabudowy usługowej (72 decyzji), zabudowy rekreacji indywidualnej (51 decyzja), zabudowy produkcyjnej (36 decyzje), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (34 decyzje), zabudowy obsługi produkcji rolnej (29 decyzje) i zabudowy zagrodowej (3 decyzje) oraz infrastruktury technicznej (4 decyzje).

Pozostałe decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych czy stawów rekreacyjnych towarzyszących istniejącej zabudowie oraz na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie istniejących obiektów, a także przeniesieniu lub zmianie treści decyzji. Decyzje te nie wpływają na zmiany funkcji terenów w skali gminy i zostały pominięte w niniejszej analizie.

Dla przeprowadzenia oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn konieczne stało się określenie zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami dokumentu. W wyniku przeprowadzonej analizy dokonano podziału wydanych decyzji o warunkach zabudowy na dwie grupy:

- 1) Decyzje zgodne z przeznaczeniem określonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn;
- 2) Decyzje niezgodne z przeznaczeniem określonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn.

W drugiej grupie znalazły się tereny, dla których Studium nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zainwestowanie lub dla których wskazuje inne funkcje niż określone w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.

Przestrzenne rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wraz z oceną zgodności z przeznaczeniem określonym w obowiązującym Studium przedstawiono na załączniku graficznym.



Tab. 9. Zgodność wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami Studium

Lp.	Miejscowość	Decyzje zgodne z ustaleniami studium	Decyzje niezgodne z ustaleniami studium
1.	Wolsztyn	79	29
2.	Adamowo	59	33
3.	Barłożnia	42	4
4.	Chorzemin	13	24
5.	Gościeszyn	3	20
6.	Karpicko	94	9
7.	Kębłowo	34	69
8.	Komorowo	40	16
9.	Niałek Wielki	40	49
10.	Nowa Dąbrowa	11	25
11.	Nowa Obra	3	1
12.	Nowe Tłoki	65	53
13.	Nowy Widzim	37	1
14.	Obra	35	60
15.	Powodowo	8	5
16.	Rudno	17	10
17.	Stara Dąbrowa	16	52
18.	Stary Widzim	56	56
19.	Stradyń	5	8
20.	Świętno	51	9
21.	Tłoki	91	36
22.	Wilcze	16	15
23.	Wroniawy	15	30
	Suma	830	614

Źródło: opracowanie własne

Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy niezgodnych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn wydano w miejscowościach Kębłowo (69 decyzji), Obra (60 decyzji), Stary Widzim (56 decyzji), Nowe Tłoki (53 decyzje) i Stara Dąbrowa (52 decyzje). Dotyczyły one przede wszystkim lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza wyznaczonymi obszarami rozwoju zainwestowania, dla których przewidziano funkcję terenów rolnych, łąk i pastwisk. W granicach miasta Wolsztyna wydano łącznie 29 decyzji niezgodnych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, jednak w tym przypadku niezgodność dotyczyła przede wszystkim ustalonych funkcji terenów przeznaczonych pod zabudowę. Odrębnym zagadnieniem są decyzje dotyczące lokalizacji odnawialnych źródeł energii (łącznie 85 decyzji), których niezgodność wynika z braku wyznaczenia w Studium obszarów, na których przewiduje się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 / 500 kW oraz ich stref ochronnych.

Na pozostałych obszarach decyzje o warunkach zabudowy niezgodne z ustaleniami studium zlokalizowane są w znacznym rozproszeniu i dotyczą przede wszystkim lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W związku z powyższym przy aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn konieczne będzie przeanalizowanie tendencji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozważenie możliwości zmiany dotychczasowego kierunku przeznaczenia terenów z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, aktualnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich oraz wszelkich ograniczeń dla określonego rodzaju zabudowy.

Ponadto wskazać należy, iż jedyną możliwością egzekwowania polityki przestrzennej zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn jest sukcesywne obejmowanie kolejnych obszarów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszarów, na których obserwuje się presję inwestycyjną wyrażoną liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy zgodnych z ustaleniami Studium, należy opracować miejscowe plany



zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie planów pozwoli na jednoznaczne określenie przeznaczenia oraz ujednoczenie zasad zagospodarowania i zabudowy dla całego obszaru oraz w istotny sposób uprości procedurę administracyjną niezbędną do uzyskania pozwolenia na budowę. Do takich obszarów zaliczyć należy przede wszystkim tereny położone miejscowości bezpośrednio sąsiadujące z obszarem miasta Wolsztyna.

W okresie objętym niniejszą analizą na obszarze gminy Wolsztyn wydano łącznie 651 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Tab. 10. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2017-2023

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Suma
Liczba	88	127	93	117	109	102	15	651

Źródło: opracowanie własne

Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn. W związku z powyższym nie stanowią one podstawy do stwierdzenia braku aktualności dokumentu.

4. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zmiany studium

W okresie objętym niniejszą analizą do Urzędu Miejskiego w Wolsztynie wpłynęło 76 wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. Większość z nich dotyczyła wprost miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a część dodatkowo zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn. Analiza wniosków została przedstawiona w części dotyczącej sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

V. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

Gmina Wolsztyn posiada 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów. Pokrycie opracowaniami planistycznymi obszaru gminy jest jednak stosunkowo niewielkie:

- 1) Uchwała Nr XXVII/225/96 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 19 grudnia 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolsztyn w obrębie wsi Obra, działka Nr 691/2 (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1997 r. Nr 1)
- 2) Uchwała Nr XXXVI/295/97 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolsztyn w obrębie wsi Obra w części dotyczącej działek Nr: 1750, 1751/1, 1751/2, 1781, 1784, 1785 (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1997 r. Nr 16);
- 3) Uchwała Nr XXXVI/269/97 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wolsztyn i wsi Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Tłoki Nowe, Adamowo, Komorowo zatwierdzonego uchwałą Nr V/49/94 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 8 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1997 r. Nr 17);



- 4) Uchwała Nr VII/52/99 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 lutego 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wolsztyna i wsi Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Tłoki nowe, Adamowo, Komorowo (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego z 1994 r. poz. 149);
- 5) Uchwała Nr VII/53/99 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 lutego 1999 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 53, poz. 1121);
- 6) Uchwała Nr X/95/99 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 13 maja 1999 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wolsztyna i wsi Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Tłoki Nowe, Adamowo, Komorowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 53, poz. 1124);
- 7) Uchwała Nr X/96/99 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 13 maja 1999 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wolsztyna i wsi Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Tłoki Nowe, Adamowo, Komorowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 53, poz. 1125);
- 8) Uchwała Nr XXXIII/274/2001 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wolsztyna i wsi Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Tłoki Nowe, Adamowo, Komorowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 125, poz. 2426);
- 9) Uchwała Nr XLIV/366/2002 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wolsztyna oraz wsi: Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Tłoki Nowe, Adamowo, Komorowo w obrębie wsi Karpicko (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 120, poz. 3342) ;
- 10) Uchwała Nr XLVI/373/2002 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 142, poz. 3873);
- 11) Uchwała Nr XLVI/374/2002 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej w Chorzeminie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 142, poz. 3874);
- 12) Uchwała Nr III/26/2002 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn oraz miasta Wolsztyna i wsi Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Tłoki Nowe, Adamowo, Komorowo dotyczącej przebiegu trasy gazociągu wysokiego ciśnienia.(Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 15 poz. 282);
- 13) Uchwała Nr VI/49/03 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 lipca 2003 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych w Wolsztynie (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 114, poz. 2093);
- 14) Uchwała Nr VI/50/2003 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Karpicku (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 114, poz. 2094);
- 15) Uchwała Nr VI/51/2003 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 lipca 2003 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 114, poz. 2095);
- 16) Uchwała Nr VI/52/2003 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 114, poz. 2096);
- 17) Uchwała Nr VI/53/2003 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej w Obrze (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 114, poz. 2097);
- 18) Uchwała Nr VI/54/2003 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 lipca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn oraz miasta



- Wolsztyna i wsi Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Adamowo i Komorowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 114, poz. 2095);
- 19) Uchwała Nr XI/89/2003 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z zabudowę mieszkaniową w Adamowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 187, poz. 348);
 - 20) Uchwała Nr XXXI/241/2005 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Powodowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 159, poz. 3751);
 - 21) Uchwała Nr XXXIX/326/2006 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów ośrodków wypoczynkowych i zabudowy mieszkaniowej w Karpicku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 103, poz. 2549);
 - 22) Uchwała Nr XLII/349/2006 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Powodowo (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego Nr 159, poz. 3751);
 - 23) Uchwała Nr XVIII/144/2008 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych 92/10, 92/11, 92/12, 92/13, 202/5, 202/6 i 202/7 w Powodowie (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego Nr 60, poz. 1212);
 - 24) Uchwała Nr XLII/335/2010 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 26 maja 2010 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3071);
 - 25) Uchwała Nr XLIII/348/2010 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych 413/6 do 413/22 w Wolsztynie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 4666);
 - 26) Uchwała Nr XXII/183/2012 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 października 2012 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerze ewidencyjnym 399/1 i 399/2 w Adamowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1686);
 - 27) Uchwała Nr XXIX/244/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów eksploatacji kruszywa w Kębłowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4058);
 - 28) Uchwała Nr XXX/255/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy drodze wojewódzkiej nr 315 w miejscowości Powodowo, gm. Wolsztyn (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 4761);
 - 29) Uchwała Nr XXXV/300/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z zabudowę mieszkaniową w Adamowie, gm. Wolsztyn, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 528 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 871);
 - 30) Uchwała Nr XL/343/2014 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 202/6 w Powodowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4123);
 - 31) Uchwała Nr XXXV/301/2013 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z zabudowę mieszkaniową w Adamowie, gm. Wolsztyn, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 527 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 870);
 - 32) Uchwała Nr X/73/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjny 209/2 w Nowych Tłokach (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4340);



- 33) Uchwała Nr XIII/107/2015 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych 321/1 i 321/3 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 5937);
- 34) Uchwała Nr XX/190/2016 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących działki o numerach ewidencyjnych 178/15,179/7 i 181/1 w Niałku Wielkim (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 2788);
- 35) Uchwała Nr XXIII/217/2016 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Chorzemin, gm. Wolsztyn. Etap I (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4544);
- 36) Uchwała Nr XXIX/301/2016 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wolsztyna i wsi Chorzemin, Niałek Wielki, Karpicko, Tłoki Nowe, Adamowo, Komorowo, w czg6ci dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 493/4, 493/5 i 493/6 w Wolsztynie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1379);
- 37) Uchwała Nr XXIX/302/2016 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 93/2 w Powodowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 1380);
- 38) Uchwała Nr XXIX/303/2016 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 568/19 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 139);
- 39) Uchwała Nr XXXI/330/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze części działki o numerze ewidencyjnym 109/7 w Powodowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 2106);
- 40) Uchwała Nr XXXII/351/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 226/9 w Komorowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 2853);
- 41) Uchwała Nr XXXV/383/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wolsztyn w obszarze działek o numerach ewidencyjnych 174/2, 175 i 176/1 w Niałku Wielkim (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4849);
- 42) Uchwała Nr XXXV/385/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów eksploatacji kruszywa i działalności gospodarczej w Kębłowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4850);
- 43) Uchwała Nr XXXV/399/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wolsztyn w obszarze części działki o numerze ewidencyjnym 313 w Powodowie (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego, poz. 4858);
- 44) Uchwała Nr XLIII/500/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 568/12 (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego, poz. 1271);
- 45) Uchwała Nr XLIII/501/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z zabudowę mieszkaniową w Adamowie, gm. Wolsztyn, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 528 (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego, poz. 1263);
- 46) Uchwała Nr XI/116/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 8346);



- 47) Uchwała Nr XVI/171/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w Powodowie, przy drodze krajowej nr 32 – część A (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 463);
- 48) Uchwała Nr XVI/172/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w rejonie ulicy Inwestycyjnej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 464) ;
- 49) Uchwała Nr XXIII/254/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 308 i 309/1 w Nowych Tłokach (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7775);
- 50) Uchwała Nr XXIII/255/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Tłokach (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7776);
- 51) Uchwała Nr XXV/286/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Komorowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 10260);
- 52) Uchwała Nr XXXV/426/2021 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 października 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Chorzemnie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8615);
- 53) Uchwała Nr XLIV/558/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powodowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7223);
- 54) Uchwała Nr XLV/572/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 26 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr ewid. 176 położonej w Wilczu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7595);
- 55) 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 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 1562).

1. Analiza zgodności z przepisami prawa

Najstarsze z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Wolsztyn (poz. 1-19) zostały opracowane w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139). Plany te, zgodnie z przepisami przejściowymi i końcowymi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zachowały moc prawną pomimo, iż nie spełniają wszystkich wymogów wprowadzonych na mocy aktualnych przepisów prawa.

Kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (poz. 20-55) sporządzono w oparciu o przepisy obecnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona analiza zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia pełnego zakresu ustaleń wynikającego z aktualnych regulacji prawnych. Wskazać tu jednak należy, że przepisy przejściowe do kolejnych zmian ustawy planistycznej nie narzuciły na samorząd lokalny obowiązku niezwłocznego podjęcia prac nad aktualizacją planów miejscowych.

Odnosząc ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Wolsztyn do obligatoryjnego zakresu wynikającego z przepisów art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje się następujące wnioski:



- 1) **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – wszystkie plany miejscowe (poz. 1-55) określają przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające – nie występuje potrzeba aktualizacji ich ustaleń;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – część planów miejscowych (poz. 1-19) nie odnosi się wprost do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określając ogólne warunki zagospodarowania, w sposób wystarczający reguluje przedmiotowe zagadnienie; nowsze plany miejscowe (poz. 20-55) zawierają natomiast regulacje określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba aktualizacji ich ustaleń;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** – część planów miejscowych (poz. 1-19) nie odnosi się wprost do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określając jednak zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków czy sposobu ogrzewania, w sposób wystarczający reguluje przedmiotowe zagadnienie; nowsze plany miejscowe (poz. 20-55) zawierają natomiast regulacje określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba aktualizacji ich ustaleń;
- 4) **Zasady kształtowania krajobrazu** – wszystkie plany miejscowe (poz. 1-55) pośrednio określają zasady kształtowania krajobrazu poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie ogólnych zasad zagospodarowania – ze względu na wprowadzenie audytu krajobrazowego na etapie ich aktualizacji konieczne będzie uwzględnienie wniosków i rekomendacji;
- 5) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** – plany miejscowe, w obrębie których występują obiekty i obszary zabytkowe, zawierają ogólne regulacje dotyczące ich ochrony – nie występuje potrzeba aktualizacji ich ustaleń;
- 6) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – plany miejscowe, które wskazują przeznaczenie terenów pod drogi publiczne, ustalając zasady ich zagospodarowania pośrednio wpisując się w wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; nowsze plany miejscowe (poz. 20-55) określają ponadto dodatkowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba ich aktualizacji;
- 7) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów** – wszystkie plany miejscowe określają ogólne zasady zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych (linie zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, maksymalną wysokość obiektów, geometrię dachu) – nie występuje potrzeba ich aktualizacji;
- 8) **Granice i sposoby 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** – wszystkie plany miejscowe odnoszą się do obszarów chronionych występujących na terenach opracowania w dniu ich uchwalenia – nie występuje potrzeba ich aktualizacji;
- 9) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym** – większość planów miejscowych określa zasady przeprowadzenia podziałów wtórnych – nie występuje potrzeba ich aktualizacji;



- 10) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy** – większość planów miejscowych, w granicach których występują ograniczenia w użytkowaniu terenów, zawiera stosowne ustalenia – nie występuje potrzeba ich aktualizacji;
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** – wszystkie plany miejscowe określają zasady obsługi komunikacyjnej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikację – nie występuje potrzeba ich aktualizacji;
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – część planów miejscowych odnosi się wprost do sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba ich aktualizacji;
- 13) **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4** – ze względu na krótki okres umożliwiający pobieranie opłaty, brak określenia stawki procentowej w części planów miejscowych, nie powoduje żadnych przeszkód dla ich realizacji – nie występuje potrzeba ich aktualizacji.

Przeprowadzona analiza zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, choć w większości niedostosowane do aktualnych wymogów prawnych, pozostają aktualne. Skala rysunków planów jest dostosowana do ich problematyki i w sposób wystarczający przedstawia ustalenia dla poszczególnych terenów

Należy jednak rozważyć sukcesywne opracowywanie zmian planów miejscowych w celu dostosowania ustaleń uchwały i załączników graficznych do aktualnych wytycznych (w tym w szczególności intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej czy wysokości zabudowy) oraz wymaganych elementów rysunku planu miejscowego.

2. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W okresie objętym niniejszą analizą do Urzędu Miejskiego w Wolsztynie wpłynęło 76 wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany dokumentów planistycznych. Większość z nich dotyczyła sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a część dodatkowo zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn.

Tab. 11. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Rok	MN	MW	RM	U	P	ML	RU	IT	OZE
1.	2017	22	0	0	0	0	1	0	0	0
2.	2018	3	0	0	6	5	0	0	0	0
3.	2019	3	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	2020	11	5	0	2	0	0	0	1	0
5.	2021	0	1	0	0	0	0	0	0	1
6.	2022	14	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	2023	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	Suma	53	6	0	8	6	1	0	1	1

Źródło: opracowanie własne

Wnioskowana zmiana dokumentów planistycznych dotyczy przede wszystkim zmiany przeznaczenia pod funkcję terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (53 wniosków), zabudowy usługowej (8 wniosków), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (6 wniosków), zabudowy



produkcyjnej (6 wniosków) oraz zabudowy rekreacji indywidualnej, infrastruktury technicznej i odnawialnych źródeł energii (po 1 wniosku).

Na etapie niniejszej oceny dokonano wstępnej oceny możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosków złożonych w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na dwie grupy:

- 1) Wnioski zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn,
- 2) Wnioski niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn.

Przestrzenne rozmieszczenie wniosków wraz ze wstępną oceną możliwości ich rozpatrzenia przedstawiono na załączniku graficznym.

Przeprowadzona analiza wskazuje na możliwość pozytywnego rozpatrzenia 32 wniosków oraz odrzucenia 44 wniosków. Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż wstępna ocena możliwości uwzględnienia poszczególnych wniosków nie oznacza braku występowania innych przeciwwskazań, które zostaną wzięte pod uwagę na etapie aktualizacji dokumentu i stanowić będą podstawę do podejmowania właściwych przesądzeń planistycznych.

3. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W okresie objętym niniejszą analizą Rada Miejska w Wolsztynie uchwaliła 17 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łącznie :

- 1) Uchwała Nr XXXI/330/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze części działki o numerze ewidencyjnym 109/7 w Powodowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 2106);
- 2) Uchwała Nr XXXII/351/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 226/9 w Komorowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 2853);
- 3) Uchwała Nr XXXV/383/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wolsztyn w obszarze działek o numerach ewidencyjnych 174/2, 175 i 176/1 w Niałku Wielkim (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4849);
- 4) Uchwała Nr XXXV/385/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów eksploatacji kruszywa i działalności gospodarczej w Kębłowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4850);
- 5) Uchwała Nr XXXV/399/2017 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wolsztyn w obszarze części działki o numerze ewidencyjnym 313 w Powodowie (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego, poz. 4858);
- 6) Uchwała Nr XLIII/500/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 568/12 (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego, poz. 1271);
- 7) Uchwała Nr XLIII/501/2018 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej z zabudowę mieszkaniową w Adamowie, gm. Wolsztyn, w obszarze działki o numerze ewidencyjnym 528 (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego, poz. 1263);
- 8) Uchwała Nr XI/116/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 września 2019 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Chorzeminie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 8346);



- 9) Uchwała Nr XVI/171/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w Powodowie, przy drodze krajowej nr 32 – część A (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 463);
- 10) Uchwała Nr XVI/172/2019 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w rejonie ulicy Inwestycyjnej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 464) ;
- 11) Uchwała Nr XXIII/254/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 308 i 309/1 w Nowych Tłokach (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7775);
- 12) Uchwała Nr XXIII/255/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 września 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Tłokach (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 7776);
- 13) Uchwała Nr XXV/286/2020 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Komorowie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 10260);
- 14) Uchwała Nr XXXV/426/2021 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 października 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Chorzemnie (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8615);
- 15) Uchwała Nr XLIV/558/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powodowo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7223);
- 16) Uchwała Nr XLV/572/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 26 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr ewid. 176 położonej w Wilczu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7595);
- 17) 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 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 1562).

W trakcie procedury planistycznej znajduje się obecnie 8 planów miejscowych:

- 1) Uchwała nr XXXVIII/484/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Rudno;
- 2) Uchwała nr XXXIX/505/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Obra;
- 3) Uchwała nr XLII/539/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ulic Świerkowej, Brzozowej, Sosnowej i Poznańskiej w Karpicku oraz dla części obrębu ewidencyjnego Nowe Tłoki
- 4) Uchwała nr XLVIII/621/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 581/4 i 581/6 w obrębie ewidencyjnym Kębłowo;
- 5) Uchwała nr XLVIII/622/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze 201 w obrębie ewidencyjnym Wilcze;
- 6) Uchwała nr LI/650/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze 412 w obrębie I miasta Wolsztyna, gmina Wolsztyn;



- 7) Uchwała nr LIV/678/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach 268/17, 268/19, 268/21 w obrębie Adamowo, gmina Wolsztyn;
- 8) Uchwała nr LIV/679/2023 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powodowo.

Granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania pokazano na załączniku graficznym.

4. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien wynikać z szerokiej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przeprowadzonej oceny wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, na których obserwuje się presję inwestycyjną wyrażoną liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy zgodnych z ustaleniami studium. Do takich obszarów zaliczyć wybrane tereny w poszczególnych miejscowościach, dla których częściowy brak obowiązujących planów miejscowych wymusza każdorazową ocenę możliwości inwestycyjnych poszczególnych działek budowlanych, co w istotny sposób wydłuża procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na budowę oraz często uniemożliwia zablokowanie realizacji inwestycji odbiegających od preferowanego kierunku zagospodarowania.

Granice obszarów proponowanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyznaczono na załączniku graficznym.

VI. WYNIKI

Kształtowanie i prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Działania te wymagają stałego monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwalającego na dostosowywanie kierunków rozwoju do aktualnych potrzeb i możliwości gminy.

Jednym z istotnych narzędzi prowadzenia polityki przestrzennej w gminie jest ocena aktualności dokumentów planistycznych. Przeprowadzenie szerokiej analizy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, służy przede wszystkim zdiagnozowaniu głównych uwarunkowań mających istotny wpływ na dalsze kształtowanie przestrzeni gminy. Stanowi ono także podstawę do aktualizacji kierunków przyjętej polityki przestrzennej i jej dostosowania do dynamicznie zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej, oczekiwań mieszkańców i potrzeb inwestycyjnych gminy.

Poniżej przedstawiono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Wolsztyn:



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn

Zgodnie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. W miejsce dotychczasowego studium konieczne będzie przyjęcie planu ogólnego, sporządzonego w oparciu o nowe przepisy ustawy i docelowy kształt rozporządzeń wykonawczych.

Jednocześnie wskazać należy, że nowe regulacje prawne nie dają podstaw dla przeniesienia terenów pod lokalizację nowej zabudowy, wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn. Ustalanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym będzie ściśle określone nowymi przepisami, regulującymi zarówno sposób określania zapotrzebowania na nową zabudowę, jak i zasady wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Co ważne, tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, będą mogły zostać zachowane w dotychczasowym przeznaczeniu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

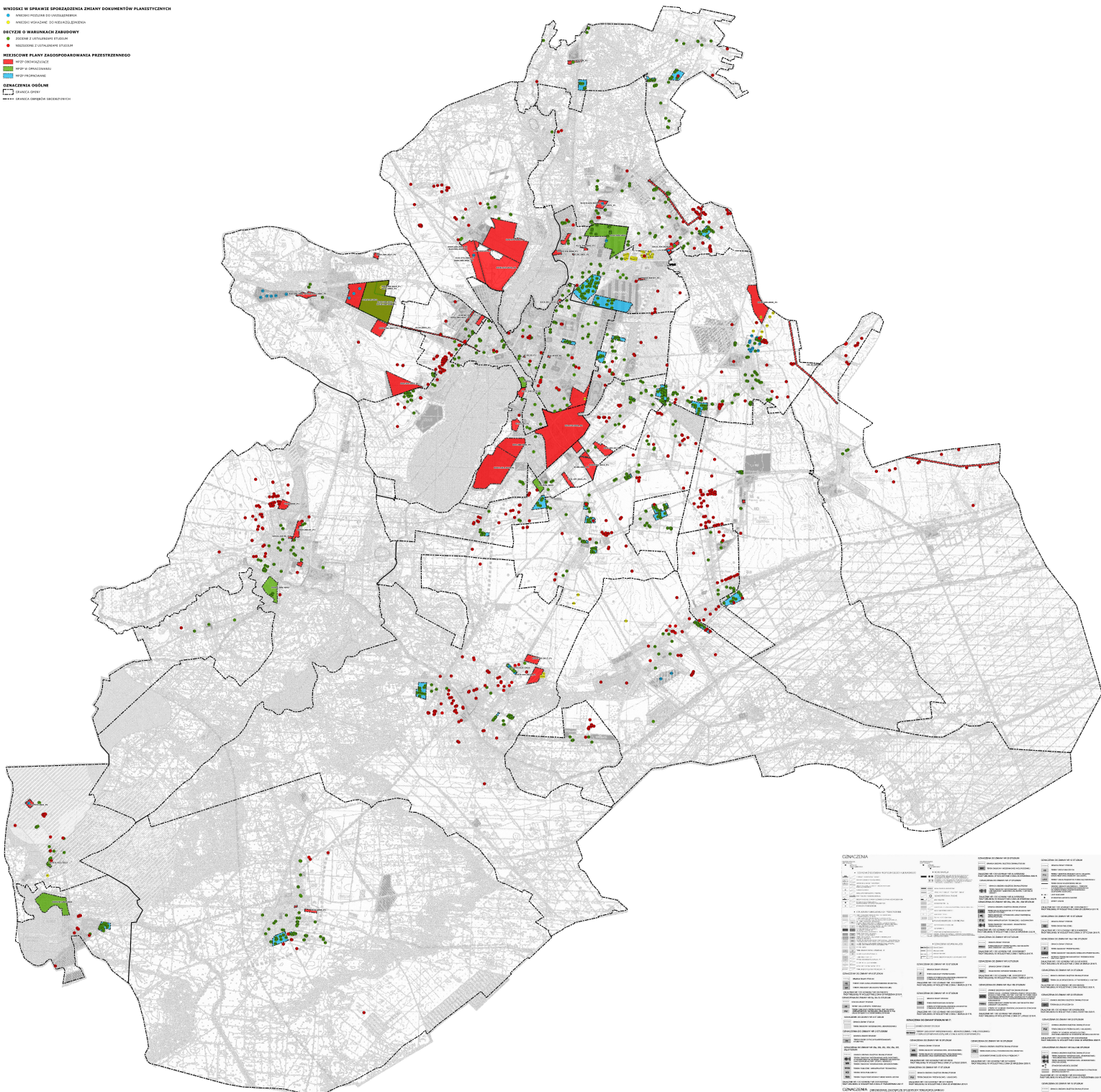
Na podstawie przeprowadzonej oceny aktualnie obowiązujących 55 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn uznano, że pomimo, iż część dokumentów opracowanych zostało w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139), spełniają one aktualne wymogi prawa, a tym samym nie wymagają aktualizacji. Należy jednak rozważyć sukcesywne opracowywanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla większych obszarów przeznaczonych pod zabudowę, w celu wprowadzenia ustaleń dostosowanych do aktualnych wytycznych (w tym w szczególności intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej czy wysokości zabudowy) oraz wymaganych elementów rysunku planu miejscowego.

Na podstawie przeprowadzonej oceny wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy, jako priorytetowe należy traktować sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w poszczególnych miejscowościach.



OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WOLSZTYN ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY

- OZNACZENIA**
- WIDOKI W GRANICZNE SPORZĄDZENIA ZMIANY DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**
- ANULOWANIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - WYKONANIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- SKŁADNIKI W WARTOŚCIACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- ZOBECZĘCIE I STANOWISKO STYCZNE
 - WYKONANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- WYKONANIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- WYKONANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - WYKONANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OPISY WARTOŚCI**
- OPISY WARTOŚCI
 - OPISY WARTOŚCI
- OPISY WARTOŚCI**
- OPISY WARTOŚCI
 - OPISY WARTOŚCI



SKALA 1:10 000

OPISY WARTOŚCI	
1	OPISY WARTOŚCI
2	OPISY WARTOŚCI
3	OPISY WARTOŚCI
4	OPISY WARTOŚCI
5	OPISY WARTOŚCI
6	OPISY WARTOŚCI
7	OPISY WARTOŚCI
8	OPISY WARTOŚCI
9	OPISY WARTOŚCI
10	OPISY WARTOŚCI
11	OPISY WARTOŚCI
12	OPISY WARTOŚCI
13	OPISY WARTOŚCI
14	OPISY WARTOŚCI
15	OPISY WARTOŚCI
16	OPISY WARTOŚCI
17	OPISY WARTOŚCI
18	OPISY WARTOŚCI
19	OPISY WARTOŚCI
20	OPISY WARTOŚCI
21	OPISY WARTOŚCI
22	OPISY WARTOŚCI
23	OPISY WARTOŚCI
24	OPISY WARTOŚCI
25	OPISY WARTOŚCI
26	OPISY WARTOŚCI
27	OPISY WARTOŚCI
28	OPISY WARTOŚCI
29	OPISY WARTOŚCI
30	OPISY WARTOŚCI
31	OPISY WARTOŚCI
32	OPISY WARTOŚCI
33	OPISY WARTOŚCI
34	OPISY WARTOŚCI
35	OPISY WARTOŚCI
36	OPISY WARTOŚCI
37	OPISY WARTOŚCI
38	OPISY WARTOŚCI
39	OPISY WARTOŚCI
40	OPISY WARTOŚCI
41	OPISY WARTOŚCI
42	OPISY WARTOŚCI
43	OPISY WARTOŚCI
44	OPISY WARTOŚCI
45	OPISY WARTOŚCI
46	OPISY WARTOŚCI
47	OPISY WARTOŚCI
48	OPISY WARTOŚCI
49	OPISY WARTOŚCI
50	OPISY WARTOŚCI
51	OPISY WARTOŚCI
52	OPISY WARTOŚCI
53	OPISY WARTOŚCI
54	OPISY WARTOŚCI
55	OPISY WARTOŚCI
56	OPISY WARTOŚCI
57	OPISY WARTOŚCI
58	OPISY WARTOŚCI
59	OPISY WARTOŚCI
60	OPISY WARTOŚCI
61	OPISY WARTOŚCI
62	OPISY WARTOŚCI
63	OPISY WARTOŚCI
64	OPISY WARTOŚCI
65	OPISY WARTOŚCI
66	OPISY WARTOŚCI
67	OPISY WARTOŚCI
68	OPISY WARTOŚCI
69	OPISY WARTOŚCI
70	OPISY WARTOŚCI
71	OPISY WARTOŚCI
72	OPISY WARTOŚCI
73	OPISY WARTOŚCI
74	OPISY WARTOŚCI
75	OPISY WARTOŚCI
76	OPISY WARTOŚCI
77	OPISY WARTOŚCI
78	OPISY WARTOŚCI
79	OPISY WARTOŚCI
80	OPISY WARTOŚCI
81	OPISY WARTOŚCI
82	OPISY WARTOŚCI
83	OPISY WARTOŚCI
84	OPISY WARTOŚCI
85	OPISY WARTOŚCI
86	OPISY WARTOŚCI
87	OPISY WARTOŚCI
88	OPISY WARTOŚCI
89	OPISY WARTOŚCI
90	OPISY WARTOŚCI
91	OPISY WARTOŚCI
92	OPISY WARTOŚCI
93	OPISY WARTOŚCI
94	OPISY WARTOŚCI
95	OPISY WARTOŚCI
96	OPISY WARTOŚCI
97	OPISY WARTOŚCI
98	OPISY WARTOŚCI
99	OPISY WARTOŚCI
100	OPISY WARTOŚCI

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 32 ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, Burmistrz Wolsztyna dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracował wieloletni program ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Burmistrz Wolsztyna przekazał wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 powołanej ustawy, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Wolsztynie z dnia 11 sierpnia 2023 r., co stanowi realizację ustawowego obowiązku.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adameczak