

UCHWAŁA NR LX/751/2023
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Obra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Wolsztynie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Obra, po stwierdzeniu, że nie narusza on studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/71/2007 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 maja 2007 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolsztynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku miejscowego planu oraz na Załączniku nr 4.

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

- 1) budynku gospodarczo – garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 70 % długości elewacji;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych, nadziemnych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **US**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**;
- 4) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN i 3ZN**;

- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR**;
- 6) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**;
- 7) teren drogi głównej, oznaczony symbolem: **KDG**.

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

- 1) zakaz:
 - a) ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) wyłącznie ogrodzeń ażurowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%,
 - c) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków,
 - d) lokalizacji budynków na terenach **MN** w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **MN**,
 - b) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenie **US**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się teren ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Obra stan. 50, AZP 59-19/58, ujętego w rejestrze zabytków, w granicach którego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN** ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych,
 - c) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,
 - d) wiat;
- 3) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczo – garażowych nie większą niż 6,0 m,
 - c) wiat nie większą niż 4,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki;

- 5) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki: 500,0 m²
- 8) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: strome z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połąci dachowych nad takimi częściami budynków jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, tarasy oraz części garażowe,
 - b) dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: dowolne;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce, w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinny lokal użytkowego w rozumieniu przepisów odrębnych, wliczając w to miejsca garażowe;

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa sportu i rekreacji;
- 2) lokalizację:
 - a) boisk oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) budynków usługowych, stanowiących zaplecze dla obiektów wymienionych w lit. a, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 50,0 m²,
 - c) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2,0 m²;
- 3) wysokość budynków: nie większą niż 6,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 10% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,1;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki: 2000,0 m²;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum jedno na każde 30,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami **1ZN**, **2ZN** i **3ZN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§ 11. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR** i **5KR** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 12. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD** oraz na terenie drogi głównej, oznaczonej symbolem **KDG** ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach:

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek: 20 m, przy czym dla zabudowy bliźniaczej 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

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

3. Parametry działek określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej, w trójkątach widoczności na włączeniach dróg KDD do drogi wojewódzkiej – teren drogi głównej KDG;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do działek z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz terenów dróg dojazdowych KDD;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdżi i dojazdów, miejsc postojowych oraz parkingów, z wyłączeniem terenu drogi głównej KDG;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Wolsztynie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 20. Dla gruntów leśnych Ls o powierzchni 0,0221 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na obszarze objętym planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne na mocy Decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR-I.7151.38.2023 z dnia 28 lipca 2023 r.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolsztyna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

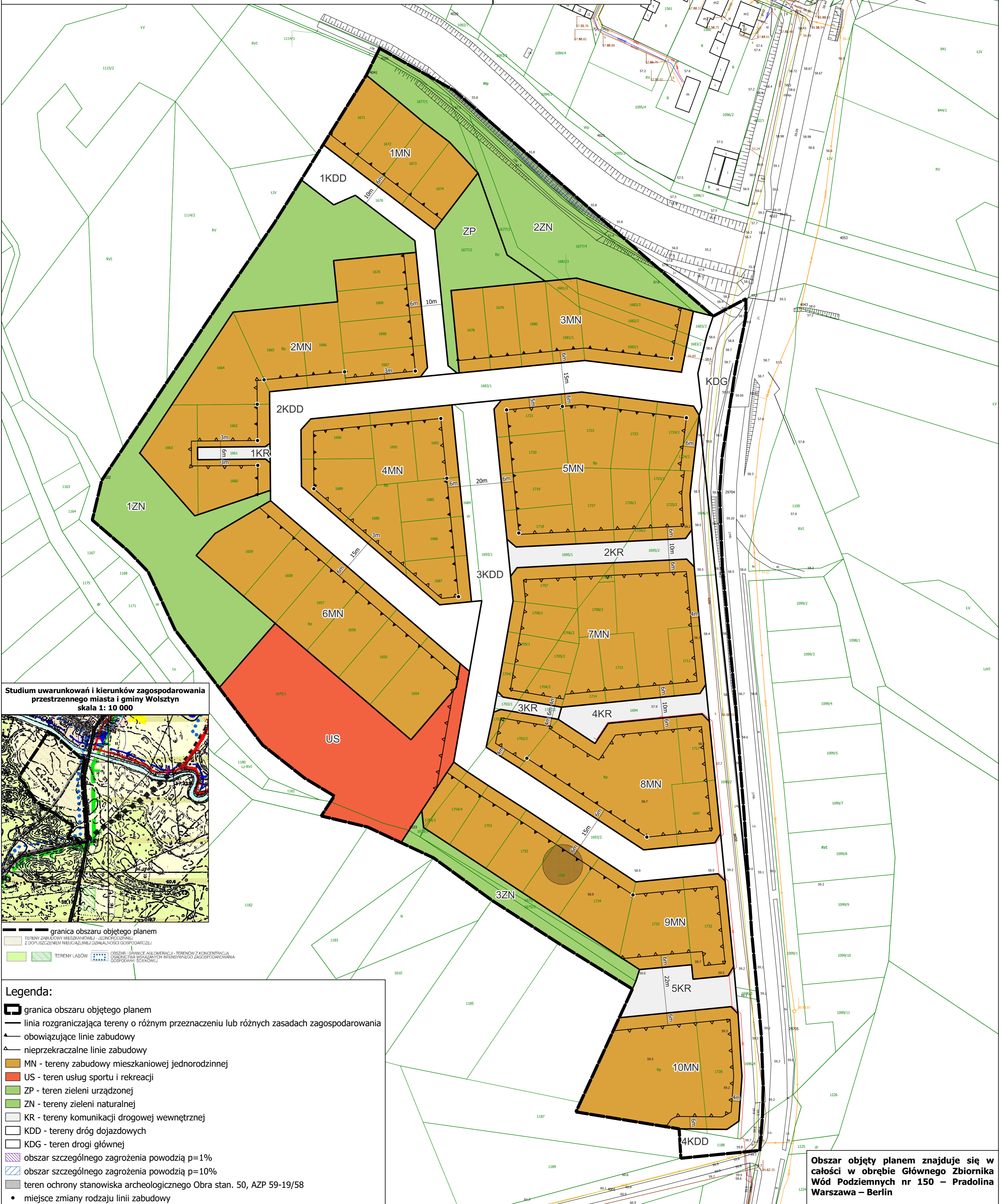
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Obrza

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/751/2023
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 listopada 2023 r.

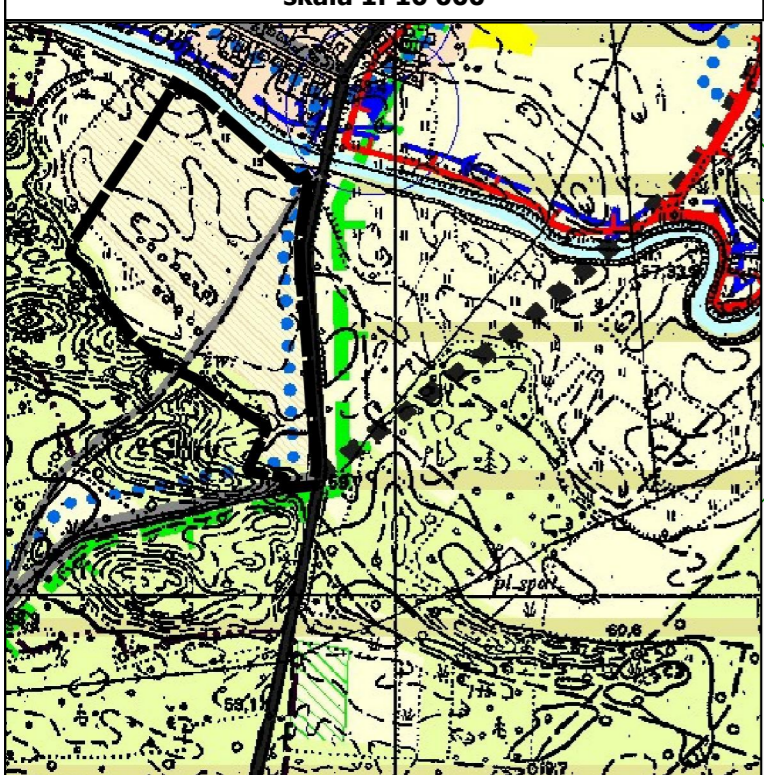
0 50 100 150 200 250 m

układ PL-ETRF2000 (strefa 5)
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wolsztynie,
Starostwo Powiatowe w Wolsztynie

1:1000



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn
skala 1: 10 000



— granica obszaru objętego planem
 ■ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - SZKICHOZONOWE Z DOPUSZCZENIEM NIEUJAZWELI OZDALNOSPACI GOSPODARZEJ
 ■ TERENY LASÓW
 ■ OZBIAR I GRANICE AGLOMERACJI - TERENÓW Z KONCENTRACJĄ OZBIAROWA WSKAZANYCH INTENSYPNO ZAGOSPODAROWANIA GOSPODARWA SIKONOWEJ

- Legenda:**
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - obowiązujące linie zabudowy
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - US - teren usług sportu i rekreacji
 - ZP - teren zieleni urządzonej
 - ZN - tereny zieleni naturalnej
 - KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KDD - tereny dróg dojazdowych
 - KDG - teren drogi głównej
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią p=1%
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią p=10%
 - teren ochrony stanowiska archeologicznego Obrza stan. 50, AZP 59-19/58
 - miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy

Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/751/2023
Rady Miejskiej w Wolsztynie
z dnia 29 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Obra

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska w Wolsztynie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 września 2023 r. do 4 października 2023 r. W dniu 19 września 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 26 października 2023 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Wolsztynie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Obra, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Wolsztynie rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Obra inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Wolsztyn.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§2

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,

- b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adamczak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/751/2023

Rady Miejskiej w Wolsztynie

z dnia 29 listopada 2023 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/505/2022 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 30 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Obra. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 9,58 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wolsztyn obszar objęty miejscowym planem wskazano jako przede wszystkim teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, to jest:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty i kolorystykę nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków. Wymagania dotyczące wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków ustalono przy uwzględnieniu zapisów zawartych w uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowiska archeologicznego Obra stan. 50, AZP 59-19/58,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
 - f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska,
 - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń odpowiadających postulatowi właścicieli terenów,
 - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

- j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej oraz dróg,
 - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, a także dróg,
 - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
 - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach o zmianę dotychczas obowiązujących miejscowych planów, które częściowo uwzględniono w projekcie planu. Ponadto zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji - określone zostały zasady i warunki korzystania z dróg publicznych;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
- a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
 - b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
 - c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie dróg o szerokościach pozwalających na lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wolsztyn – 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;
- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

Przedmiotowy teren obejmuje koncesja nr 24/95/Ł z dnia 12.10.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Świebodzin – Wolsztyn”, ważna do dnia 12.10.2046 r., udzielona na rzecz PGNiG S.A w Warszawie.

Dla gruntów leśnych Ls o powierzchni 0,0221 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na obszarze objętym planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne na mocy Decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR-I.7151.38.2023 z dnia 28 lipca 2023 r.

W dniu 25 października 2023 r. Rada Miejska w Wolsztynie podjęła uchwałę nr LVIII719/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono aktualność Studium, a opracowywany plan jest zgodny z jego zapisami.

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 r. w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego i wszedł w życie 25 czerwca 2023 r. W opracowaniu tym dla terenu objętego planem nie ustalono krajobrazów priorytetowych.

Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Wolsztyna zawiadamiające o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 14 kwietnia 2022 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty ich publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 26 kwietnia 2022 r. poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęły wyłącznie wnioski od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2022 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 2 lutego 2023 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 września 2023 r. do 4 października 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu odbyła się dnia 19 września 2023 r. Termin składania uwag do projektu planu został wyznaczony do dnia 26 października 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wolsztyn podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Wolsztynie

Jarosław Adameczak

