

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/.....
RADY MIEJSKIEJ W WOLSZTYNIE
Z DNIA 2025 R.

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

1. Opracowanie dotyczy części obrębu Karpicko, gmina Wolsztyn, powiat wolsztyński, województwo Wielkopolskie, o łącznej powierzchni ok. 9,8 ha. Granicę południową opracowania stanowi droga krajowa nr 32 (granica państwa, Gubinek - Stęszew), natomiast południowo-zachodnią droga powiatowa – ul. Poznańska. Z kolei na wschód od terenu objętego opracowaniem znajdują się zakłady produkcyjno-usługowe. Pozostałe granice tworzą tereny leśne.
Obszar opracowania to tereny rolnicze oraz leśne (prywatne), znajdujące się na skraju wsi Karpicko. Teren objęty projektem planu otoczony jest gruntami leśnymi. Wśród gruntów leśnych dominuje sosna zwyczajna oraz punktowo występują: olsza czarna oraz akacja. W granicach opracowania brak zabudowy. Lasy objęte opracowaniem pełnią funkcję lasów gospodarczych. W granicach opracowania przebiega ścieżka pieszo-rowerowa. Od południa teren graniczy z drogą krajową nr 32 (granica państwa, Gubinek - Stęszew). Na wschód oraz południowy zachód od terenu objętego opracowaniem znajduje się zabudowa produkcyjno-usługowa wraz z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi. Wysokość zabudowy sięga do ok. 12,0m, budynki kryte są dachami płaskimi. Z kolei około 200,0m na północ od granic opracowania znajdują się zabudowania wsi Nowe Tłoki. Występują budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczo-garażowymi. Budynki nie przekraczają wysokości 9,0m, dominują dachy spadziste dwuspadowe oraz wielospadowe.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr LXIII/787/2024 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn, która została zmieniona uchwałą nr IX/87/2024 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 27 listopada 2024 r. zmieniającą uchwałę nr LXIII/787/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn.
3. W granicach opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn, (Uchwała nr VIII/71/2007 z dn. 30.05.2007r. z późn. zm.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem: U – tereny zabudowy usługowej oraz tereny pod komunikację.
5. Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 upzp w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy nowelizującej, Rada Miejska w Wolsztynie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn.
6. Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn (łącznie dla części A i B)”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. W trakcie procedury planistycznej, po uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami prawa opinii i uzgodnień, a przed rozpoczęciem konsultacji społecznych podzielono pierwotny obszar opracowania na dwie części: A i B. Podział opracowania na dwie części nastąpił z uwagi na złożoność ustaleń planu, a także wyodrębnienie fragmentów wymagających uzyskania zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (państwowych) na cele nieleśne. Część B stanowią wyłącznie grunty leśne będące własnością Skarbu Państwa, m.in. na działkach nr ewid. wyodrębnione działki nr ewid. 800, 801 i 802, obr. Karpicko.

9. Uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego znak: DR-I.7151.19.2025 z dnia 23.07.2025r., na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Wolsztynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dniar.,
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Wolsztynie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych w terminie od r. do r., dyskusji publicznej w dniu i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do r.
11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie wpłynęło ... pism od instytucji i ... pisma od osób prywatnych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
12. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – jest przede wszystkim umożliwienie ustalenia jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania, wyznaczenie ciągów komunikacyjnych, dróg i terenów publicznych oraz określenie zasad podziałów nieruchomości. Opracowanie miejscowego planu, pozwoli na stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolsztyn.
13. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolsztyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej Uchwałą
14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Uchwalenie zamierzonych funkcji terenów może dać korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska wtedy potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona

analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

15. Burmistrz Wolsztyna, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej w Wolsztynie projekt planu wraz raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
16. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie drogi krajowej nr 32, obręb Karpicko, gmina Wolsztyn – część A, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie projektowanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
17. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.