UCHWAŁA NR XXVIII/345/2020
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 25 listopada 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.).

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD" w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne - plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0^o do 12^o;
3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30^o do 45^o lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16^o do 45^o, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
4) **działce ROD** – należy przez to rozumieć działkę, zgodnie z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych;
5) **intensywności zabudowy –** należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych. W przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

8) **obiektach kubaturowych –** należy przez to rozumieć wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną zgodnie z normą;

10) **powierzchni całkowitej zabudowy –** rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzoną zgodnie z obowiązującą normą;

11) **zieleni izolacyjnej -** należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

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

1) tereny zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**,

c) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW**,

d) mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**,

e) usługowej, oznaczone symbolami: **1U**, **2U**, **3U**,

f) usługowej – usług oświaty, oznaczony symbolem: **1Uo**,

g) usługowej – usług sakralnych, oznaczony symbolem: **1Uk**,

h) rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oznaczony symbolem **1UC**,

i) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **1P/U**;

2) tereny wód i zieleni:

a) zieleni urządzonej z usługami, oznaczone symbolami: **1ZP/U**, **2ZP/U**,

b) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**,

c) wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1WS/ZP**,

d) ogrodów działkowych, oznaczony symbolem: **1ZD**,

e) lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**;

3) tereny infrastruktury technicznej:

a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E**, **2IT-E**, **3IT-E**, **4IT-E**,

b) urządzeń gazowniczych, oznaczony symbolem: **1IT-G**,

c) kanalizacji sanitarnej, oznaczony symbolem: **1IT-K**;

4) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL**, **2KDL,**

b) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**,

c) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDxs**, **2KDxs**, **3KDxs**, **4KDxs**, **5KDxs**,

d) publicznych ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDx**, **2KDx**,

e) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**,

f) wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs**, **4KDWxs**, **5KDWxs**,

g) wewnętrznych ciągów pieszych i rowerowych, oznaczony symbolem: **1KDWx**.

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

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się:

a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,

b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy przed linią zabudowy,

c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy, z uwzględnieniem dla istniejących budynków mieszkalnych ograniczeń wynikających z usytuowania w granicach strefy 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) lokalizację dojść i dojazdów.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

c) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,

d) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) na terenach P/U, U, UC, lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) realizację kondygnacji podziemnych,

c) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się:

1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj.:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) dla terenów oznaczonych symbolami U i P/U, w przypadku lokalizowania:

- usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- usług zdrowia i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,

e) dla terenów oznaczonych symbolem Uo, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

f) dla terenów oznaczonych symbolami ZP/U, ZD, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZP, ZP/U, WS/ZP, KDL, KDD, KDxs, KDx.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

1) dla całego obszaru, ze względu na położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;

2) dla terenu położonego w granicach obszaru i terenu górniczego „Paproć I” oraz złoża gazu ziemnego „Paproć” GZ 4710, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;

2) minimalna szerokość frontu działki – 22,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

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

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z obowiązywania strefy 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnienie strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW,

4) strefę kontrolowaną od rurociągów wysokiego ciśnienia o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

5) strefę 50,0 m od istniejących czynnych odwiertów, w której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego, zgodnie z rysunkiem planu;

6) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV o szerokości po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu jej skablowania.

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

1) drogi publiczne:

a) KDL – klasy lokalnej

b) KDD – klasy dojazdowej;

2) KDxs – publiczne ciągi pieszo-jezdne;

3) KDx – publiczne ciągi piesze i rowerowe;

4) KDW – drogi wewnętrzne;

5) KDWxs – wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne;

6) KDWx – wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe;

7) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

8) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym:

   a) dostępność do drogi wojewódzkiej nr 308 zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Celna), zapewnić wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania z drogami niższych klas technicznych i istniejące zjazdy,

   b) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego terenów 1IT-G, 2IT-E, 4IT-E z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami poprzez służebność przejść i przejazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

   a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, lokalizowanej w ramach 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

   c) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

   d) 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego,

   e) 1 miejsce postojowe na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej,

   f) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej składów i magazynów,

   g) 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku o innej funkcji niż lit. a-f,

   h) dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. b-f;

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

12) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 10 i 11 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych;

13) na terenie 22MN dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami planu, o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

   a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

g) zaopatrzenie w ciepło:

- dla terenów MW i MW/U: z miejskiej sieci ciepłowniczej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, przy czym do czasu wybudowania miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla pozostałych terenów: z miejskiej sieci ciepłowniczej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, przy czym, dla terenów P/U dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanych na tym terenie,

i) zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem instalacji fotowoltaicznych na terenach P/U,

j) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,

k) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 35 m^2,

l) w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 35 m^2;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej,

b) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych na terenach innych niż wyznaczonych na rysunku planu,

c) skablowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Nie wyznacza się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

1) dla terenów MN, MN/U, MW, MW/U, U, Uo, Uk, UC, P/U - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **24MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: nie więcej niż 4,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

f) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 700 m^2,
- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m^2,
- za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12,

i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 9,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 11,0 m,
- budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

f) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski lub dach stromy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 700 m^2,
- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 500 m^2,
- za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12,

i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **3MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m,

- budynku pomocniczego: nie więcej niż 4,0 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

f) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 700 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12,

i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **4MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m,

- budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego dwuspadowego – nie więcej niż 5,5 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

f) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski lub dach stromy,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 700 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12,

i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN**, **8MN**, **20MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m,

- budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego dwuspadowego – nie więcej niż 5,5 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

f) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski lub dach stromy,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 200 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12,

i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **6MN**, **7MN**, **9MN**, **10MN**, **23MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) na terenie 10MN lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m,

- budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy,

- dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 700 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12,

j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **21MN**, **22MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) na terenie 17MN lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy,
- dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 800 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12,

j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego w zabudowie wolnostojącej,

b) w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 55% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: w przypadku dachu stromego - nie więcej niż 9,0 m, w przypadku dachu płaskiego – nie więcej niż 7,0 m,
- budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy lub dach płaski,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1000 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12, przy czym dla terenu 8MN/U dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie 4KDD,

j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) dla terenu 8MN/U lokalizację zabudowy w granicy działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **3MN/U**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego, w zabudowie wolnostojącej,

b) w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 55% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 9,0 m,

- budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dach stromy,

- dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,

- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1000 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12,

j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

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

1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2;

5) wysokość:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie więcej niż 13,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach płaski,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **4MW**, ustala się:

1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2;

5) wysokość:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie więcej niż 13,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MW**, **6MW**, ustala się:

1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,05;

5) wysokość:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego: nie więcej niż 9,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach płaski,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U**, ustala się:

1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego, do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych;

2) w budynku mieszkalno-usługowym, lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie w kondygnacji parteru;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9;

6) wysokość:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 9,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;

7) geometrię połaci dachowych:

a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dach stromy,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U**, ustala się:

1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego;

2) w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym wyłącznie w kondygnacji parteru;

3) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,8;

7) wysokość:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż 17,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m;

8) geometrię połaci dachowych:

a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dach płaski lub dach stromy,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

10) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

11) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U**, ustala się:

1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego, do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych;

2) w budynku mieszkalno-usługowym, lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie w kondygnacji parteru;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 25% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9;

6) wysokość:

a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 10,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;

7) geometrię połaci dachowych:

a) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dach płaski,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **3U**, ustala się:

1) lokalizację budynku usługowego;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 2,0;

5) wysokość:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 10,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2U**, ustala się:

1) lokalizację budynku usługowego;

2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,0;

6) wysokość:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 8,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m;

7) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 600 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1Uo**, ustala się:

1) lokalizację budynku usługowego – usług oświaty;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,5;

5) wysokość:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 9,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1Uk**, ustala się:

1) lokalizację budynku usługowego – usług sakralnych;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 2,0;

5) wysokość:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 15,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski lub dach stromy,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 3500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1UC**, ustala się:

1) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,8;

5) wysokość: nie więcej niż 10,0 m,

6) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 4000 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U**:

1) ustala się:

a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 100 kW, z uwzględnieniem strefy ochronnej od instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW oznaczonej na rysunku planu oraz zastrzeżeniem, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza nieruchomości, na których zlokalizowana jest instalacja i do których inwestor posiada tytuł prawny,

c) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,3, maksymalna – 2,1,

g) wysokość: nie więcej niż 12,0 m,

h) geometrię połaci dachowych:

- dowolną geometrię połaci dachowych, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 20°,

- ustalone parametry nie dotyczą: kaferków, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 2500 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie 4KDD,

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego na użytek własny właściciela terenu P/U,

b) zabudowy w granicy terenu działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP/U**, **2ZP/U**, ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków usługowych w zieleni urządzonej, w tym ogrodu zoologicznego,

b) wieży widokowej;

2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,6;

6) wysokość:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 10,0 m,

b) wieży widokowej: nie więcej niż 49,0 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 10,0 m;

7) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski lub dach stromy,

b) ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1000 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

9) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, ustala się:

1) lokalizację zieleni urządzonej – parki, skwery;

2) lokalizację ścieżek spacerowych, rowerowych;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70% powierzchni terenu;

4) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1WS/ZP**, ustala się:

1) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych w zieleni urządzonej;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80% powierzchni terenu;

3) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD**, ustala się:

1) zagospodarowanie terenów jako ogrodów przydomowych lub działkowych;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki ROD;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80% powierzchni działki ROD;

4) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2;

5) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;

6) geometrię połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy;

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki ROD, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL**:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenu jako lasów lub gruntów leśnych (służących produkcji leśnej),

b) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu, uproszczonym planem urządzania lasu albo innym dokumentem określającym sposób prowadzenia i kierunki gospodarki leśnej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 90% powierzchni terenu,

d) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,

b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,

c) urządzeń turystycznych,

d) parkingów leśnych,

e) ścieżek pieszych i rowerowych.

27. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1IT-E**, **2IT-E**, **3IT-E**, **4IT-E**, ustala się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;

5) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;

6) geometrię połaci dachowych: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

8) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

28. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1IT-G**, ustala się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – urządzeń gazowniczych;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;

5) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;

6) geometrię połaci dachowych: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

8) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

29. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1IT-K**, ustala się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;

5) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;

6) geometrię połaci dachowych: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść;

7) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 10-12;

8) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 9.

30. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL**:

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy lokalnej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) miejsc postojowych,

c) skrzyżowań o ruchu okrężnym – rond,

d) zieleni urządzonej.

31. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**:

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) miejsc postojowych,

c) skrzyżowań o ruchu okrężnym – rond,

d) zieleni urządzonej.

32. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs**, **2KDxs**, **3KDxs**, **4KDxs**, **5KDxs**, ustala się:

1) teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) teren publicznych ciągów pieszych i rowerowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

34. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**:

1) ustala się:

a) lokalizację dróg wewnętrznych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 18KDW, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

d) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

35. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs**, **4KDWxs**, **5KDWxs**, ustala się:

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych.

36. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDWx**, ustala się:

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszego i rowerowego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD, tracą moc ustalenia Uchwały Nr XII/74/99 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 24 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Terenów Budownictwa Mieszkaniowego w Nowym Tomyślu oś. Wypoczynkowa Południe (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 80 z dnia 19.11.1999 r., poz. 1537), Uchwały Nr XXVII/191/2001 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 2 marca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami w Nowym Tomyślu w rejonie ul. Wypoczynkowej działka o nr ew. 215/8 - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Nowym Tomyślu osiedle Wypoczynkowa – Południe (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 26 z dnia 23.03.2001 r., poz. 383), Uchwały Nr XI/83/2003 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 września 2003 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Nowym Tomyślu – rejon ul. Wypoczynkowej – będący zmianą miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego – „Wypoczynkowa Południe" w Nowym Tomyślu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 178 z dnia 18.11.2003 r., poz. 3315), Uchwały Nr XLIV/321/2006 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rejon ulicy Wypoczynkowej, na działkach o nr ewid.: 1412/9 i 1412/10 w obrębie Nowy Tomyśl) (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 180 z dnia 24.11.2006 r., poz. 4216), a także Uchwały Nr XLIII/305/2002 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nowy Tomyśl - dla działek w Borui Kościelnej (dz. nr ewid. 19/3, 403 i część działek 523, 524/1), Borui Nowej (dz. nr ewid. 220/7, 347), Bukowcu (dz. nr ewid. 361/5), Chojnikach (dz. nr ewid. 31 i część 37/3), Cichej Górze (dz. nr ewid. 227, 335), Glinnie (dz. nr ewid. 62, 65, 120, 155, 157, 206/1, 253, 210/1, 290/7, 290/8, 290/9, 290/10, 290/11, 290/12, 290/13, 290/14, 290/15, 296/5, 296/6, 296/7, 325, 613/1, 618, 756/2, 756/3, 756/4, 756/5, 756/6, 756/7, 762/6 oraz część 327/2, 608, 620), Jastrzębsku Starym (dz. nr ewid. 183/2, 403), Kozie Laskach (dz. nr ewid. 48/2), Paproci (dz. nr ewid. 44, 45/5, 46/1, 46/3, 184/10, 184/11, 184/12, 197, 283/8, 401, 551/2, 691/1, 732, 767/1), Przyłęku (dz. nr ewid. 210/1, 210/2, 210/3, 210/4, 219/1, 254/4, 254/5, 254/6, 254/7, 254/14, 254/15, 254/16, 254/18, 254/22, 254/23), Róży (dz. nr ewid. 155/3), Róży Nowej (część dz. nr ewid. 38/2), Sątopach (dz. nr ewid. 99), Sękowie (dz. nr ewid. 64/1, 67, 68/1, 69/1, 69/2, 83/2, 156/3, 158/1, 158/2, 216/1, 225/2, 234/3, 235/4), Nowym Tomyślu (dz. nr ewid. 48/18, 48/19, 48/20, 258/1, 527, 530, 534, 536, 538, 539, 540, 560/11, 995/3, 1342/1, 1731/13, 1596, 1597/2, 1599, 1600, 1604/6, oraz część 1051/3) (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 104 z dnia 05.08.2002 r., poz. 2599), Uchwały Nr XIV/115/2003 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w części terenu miasta i gminy Nowy Tomyśl w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Nowy Tomyśl i najbliższej okolicy (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 10 z dnia 02.02.2004 r., poz. 318), w części dotyczącej ustaleń niniejszej uchwały oraz obszaru objętego niniejszym planem.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Tomyśla.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA NOWY TOMYŚL - POŁUDNIOWY-WSCHÓD

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXVIII/345/2020
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 25 listopada 2020 r.

N

100 0 100 200 m

OZNACZENIA

OGÓLNE:

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA MIASTA NOWY TOMYŚL

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Uo - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY
- Uk - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SAKRALNYCH
- UC - TERENY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP/U - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS/ZP - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZL - TERENY LASÓW
- IT-E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- IT-G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH
- IT-K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI SANITARNEJ
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDxs - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KDx - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH I ROWEROWYCH
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWxs - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KDWx - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH I ROWEROWYCH

TERENY OCHRONNE:

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO
- GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO
- STREFA OCHRONNA OD INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- STREFA 10-KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWYCH
- RUROCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA (GAZOCIĄGI, METANOLOCIĄGI)
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- STREFA 50 METRÓW OD ODWIERTU GAZU
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- POMNIKI PRZYRODY

OBSZAR OPRACOWANIA W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 144 "WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA"

LEGENDA

- GRANICA GMINY
- GRANICA MIASTA NOWY TOMYŚL
- TEREN ZAMKNIĘTY MON
- TEREN ZAMKNIĘTY - KOLEJOWY

KOMUNIKACJA
- AUTOSTRADA A2
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- LINIA KOLEJOWA
- PROJEKTOWANA OBWODNICA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110kV
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN110kV
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN300
- ELEKTROWNIA WIATROWA
- STREFA OD ELEKTROWNI WIATROWEJ (10-KROTNOŚĆ WYSOKOŚCI)
- LĄDOWISKO

ZŁOŻA I TERENY GÓRNICZE
- ZŁOŻE
- OBSZAR I TEREN GÓRNICZY

OBSZARY CENNE KULTUROWO
- STREFA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO WPISANA DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

OBSZARY CENNE PRZYRODNICZO
- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY GLIŃSKIE GÓRY
- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- POMNIK PRZYRODY
- GZWP NR 144 WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA
- GRUNTY CHRONIONE KLAS I-III
- RZEKI, CIEKI WODNE

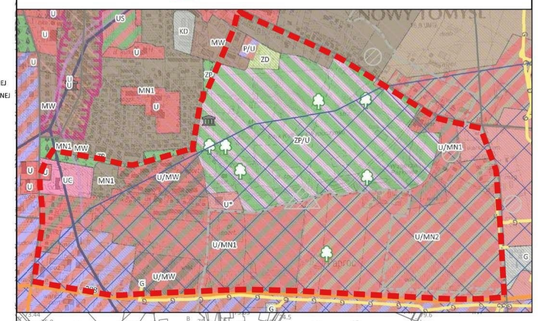
TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
- MS - TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- MN1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - INTENSYWNEJ
- MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - EKSTENSYWNEJ
- MN3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - ROZPROSZONEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RM* - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W STREFIE OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U* - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W STREFIE OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
- U/MN1 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - INTENSYWNEJ
- U/MN2 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - EKSTENSYWNEJ
- U/MW - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UC - TEREN ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- P1 - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ
- P/U - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ LUB USŁUGOWEJ
- RU - TERENY USŁUGI PRODUKCJI GOSPODARSTW ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH I RYBACKICH
- RUP - TERENY USŁUGI PRODUKCJI GOSPODARSTW ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH I RYBACKICH W STREFIE OD ELEKTROWNI WIATROWEJ

TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ TURYSTYKI I WYPOCZYNK, PLACÓW GIER I ZABAW
- ZP/U - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI, W TYM OGRÓD ZOOLOGICZNY
- ZC - TERENY CMENTARZY
- ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- R - TERENY ROLNICZE
- P2 - TERENY WYTWARZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - ELEKTROWNIE WIATROWE
- PG - TERENY EKSPLOATACJI SUROWCÓW
- KD - TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, W TYM PARKINGI PUBLICZNE
- NO - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
- E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH
- K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ
- IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA METEOROLOGICZNA
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PARKI
- TK - TEREN INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- Z - TERENY ZIELENI
- ZL - TERENY LASÓW I DOLESIEŃ
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ZBIORNIKÓW WODNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY TOMYŚL
SKALA 1 : 10 000

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP. Z O. O.

Złoże gazu ziemnego "Paproć" GZ 4710

Obszar górniczy "Paproć I" 8721, Teren górniczy "Paproć I" 8720

ul. Kolejowa
ul. Spacerowa
ul. Wypoczynkowa
ul. Radosna
ul. Podleczna
ul. Promienista
ul. Krętа
ul. Celna
ul. Sienkiewicza
ul. Olchowa

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr **XXVIII/345/2020**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **25 listopada 2020 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: pierwsze wyłożenie w dniach od 29 lipca 2020 r. do 21 sierpnia 2020 r., uwagi można było składać do dnia 7 września 2020 r., drugie wyłożenie w dniach od 30 września 2020 r. do 21 października 2020 r, uwagi można było składać do dnia 5 listopada 2020 r.

§2. W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 6 pism zawierających 26 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 3 uwag oraz o nieuwzględnieniu częściowo 2 uwag. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono jedno pismo zawierające jedną uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu tej uwagi. Rada Miejska w Nowym Tomyślu rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag niewuzględnionych przez Burmistrza Nowego Tomyśla, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

Wykaz do Załącznika Nr 2
do uchwały Nr **XXVIII/345/2020**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **25 listopada 2020 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA NOWY TOMYŚL – POŁUDNIOWY-WSCHÓD

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-
od 29 lipca 2020 r. do 21 sierpnia 2020 r., spływ uwag do 7 września 2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	02.09.2020	Osoba prywatna	W związku z ogłoszeniem do publicznego wglądu projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - POŁUDNIOWY WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) oraz na podstawie art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 Nr 199, poz. 1227 t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283), niniejszym składamy uwagi opisane treścią niniejszego pisma, wnosząc o ich uwzględnienie. Wnioskujemy o: 1. uzupełnienie projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o postanowienia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 roku), nieujęte w projekcie ww. uchwały,	Dz. nr 1866, obr. Nowy Tomyśl	23MN		X	Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza. Studium jest dokumentem, które wyznacza szerokie spektrum kierunków zagospodarowania przestrzennego, określa minimalne i maksymalne wartości wskaźników urbanistycznych, natomiast plan miejscowy ma za zadanie precyzyjnie określić zarówno funkcję terenu jak i jego parametry. Nie można zatem zgodzić się z uwagą i uzasadnieniem, że w planie miejscowym mają być powielone takie same zapisy jakie ujęte są w studium. Nie ujęcie identycznych zapisów, nie oznacza,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
								że plan miejscowy nie jest zgodny ze studium. Uwaga uwzględniona jest częściowo, gdyż na fragmencie wnioskowanego terenu wprowadzono zabudowę mieszkaniowo-usługową wzdłuż drogi publicznej.
			2. zmianę postanowień projektu uchwały - niezgodnych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, opisanych w treści niniejszego pisma. Uzasadnienie (1) W uchwalonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka o numerze ewidencyjnym 1866, położona w Nowym Tomyślu, została oznaczona symbolem: U/MN1. Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje oznaczenie tego terenu symbolem 23MN. (2) Z projektu ww. uchwały wynika, że teren ten ma być zatem przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalono: - lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej; - maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej; - minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki budowlanej; - intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9; - wysokość: budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m; b. budynku pomocniczego w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego - nie więcej niż 5,5 m; c. obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;	Dz. nr 1866, obr. Nowy Tomyśl	23MN		X	Uwaga została częściowo uwzględniona przez Burmistrza. Studium jest dokumentem, które wyznacza szerokie spektrum kierunków zagospodarowania przestrzennego, określa minimalne i maksymalne wartości wskaźników urbanistycznych, natomiast plan miejscowy ma za zadanie precyzyjnie określić zarówno funkcję terenu jak i jego parametry. Nie można zatem zgodzić się z uwagą i uzasadnieniem, że w planie miejscowym mają być powielone takie same zapisy jakie ujęte są w studium. Nie ujęcie identycznych zapisów, nie oznacza, że plan miejscowy nie jest zgodny ze

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			- geometrię połaci dachowych: a. dla budynku mieszkalnego: dach stromy; b. dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski; - powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 800m2, za wyjątkiem wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczenia pod infrastrukturę techniczną; - lokalizację miejsc postojowych, w następujący sposób: • na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: a. 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej; b. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, lokalizowanej w ramach 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; c. 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; d. 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego; e. 1 miejsce postojowe na każde 500 m2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej; f. 1 miejsce postojowe na każde 1000 m2 powierzchni użytkowej składów i magazynów; g. 1 miejsce postojowe na każde 50 m2 powierzchni użytkowej budynku o innej funkcji niż lit. a-e; h. dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w lit. b-e; • lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; • lokalizację miejsc postojowych na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych oraz w garażach wolnostojących lub wydzielonych garażowych; - dostęp do terenu, zgodnie z postanowieniem projektu uchwały stanowiącym, iż w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną w zakresie					studium. Uwaga uwzględniona jest częściowo, gdyż na fragmencie wnioskowanego terenu wprowadzono zabudowę mieszkaniowo-usługową wzdłuż drogi publicznej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym: a. dostępność do drogi wojewódzkiej nr 308 zlokalizowanej poza granicami planu (ul. Celna) zapewnić wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania z drogami niższych klas technicznych i istniejące zjazdy; b. obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego terenów 1IT-G, 2IT-E, 4IT-E z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami poprzez służebność przejść i przejazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi; - dopuszczalność lokalizacji budynków pomocniczych. (3) Uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl przewidywało dla tej samej działki o numerze 1866 oznaczenie symbolem U/MN1. Powyższe oznacza, że działka ta miała zostać przeznaczona pod tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej. Wiodącą funkcją dla tych terenów miała być zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę. Funkcję uzupełniającą miały realizować budynki zamieszkania zbiorowego: dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz budynki zamieszkania zbiorowego miały być lokalizowane w strefie od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nadto, przewidywano realizację zróżnicowanych typów zabudowy, tj. wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową! willową. W miejscowych					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			planach zagospodarowania przestrzennego, miały zostać określone następujące wskaźniki: a. procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej; b. procent zabudowy nie powinien być wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej. Jako kierunek zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolem: U/MN1 wskazano nadto, lokalizowanie budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszczalnym miało być również wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametrów budynku niskiego. Jako zalecaną minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej wskazywano: - dla zabudowy wolnostojącej, willowej - minimum 700 m2; - dla zabudowy bliźniaczej - minimum 500 m2; - dla zabudowy szeregowej - minimum 250 m2. (4) Porównanie postanowień Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Nowy Tomyśl z postanowieniami projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie wskazuje, że projekt ww. uchwały nie jest zgodny z postanowieniami Studium. Przede wszystkim, należy wskazać, iż projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - Południowy Wschód znacznie ogranicza możliwość przeznaczenia nieruchomości oznaczonych symbolami 23MN, w porównaniu z przeznaczeniem tych nieruchomości określonym w Studium. Dla tych terenów projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tym samym wyłączając możliwość przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę usługową. Projekt nie zawiera również żadnych postanowień w zakresie dopuszczalności lokalizowania na terenach oznaczonych symbolem 23MN budynków zamieszkania zbiorowego,. W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano również wyłącznie zabudowę wolnostojącą, pomijając wskazane w Studium typy zabudowy, takie jak: bliźniacza, szeregowa czy willowa. Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			przestrzennego znacznie ogranicza również maksymalną powierzchnię zabudowy, do 30% powierzchni działki budowlanej. Uchwalone Studium przewiduje w tym zakresie, dla działki nr 1866, maksymalną powierzchnię zabudowy nie wyższą niż 40% powierzchni działki budowlanej. Kolejnym naruszeniem postanowień Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest określenie dla terenów oznaczonych symbolem 23MN - w tym również dla działki o numerze ewidencyjnym 1866, powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, nie mniejszej niż 800 m2. W tym zakresie uchwalone Studium przewiduje, że zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej, to 700 m2. Powyższe oznacza, iż zgodnie z postanowieniami projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, właściciele nieruchomości nie będą mogli wydzielić nowej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż 800 m2, a większej niż 700 m2, mimo, że byłoby to zgodne z już obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. (5) Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie sądowo-administracyjnym, „Studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne i jest nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu m.p.z.p. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (por. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, W. 2016, art. 9 Nb 3). W myśl art. 9 ust 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zaś zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium" (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 4 lipca 2019 roku, sygn. akt: IV SA/Po 344/19). Nadto, w orzecznictwie wskazuje się, że związanie organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego postanowieniami studium oznacza, że regulacje planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 lipca 2019 roku, sygn. akt: II OSK 1794/18). Bezspornym jest przy tym w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, iż inne przeznaczenie konkretnego					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			terenu w planie miejscowym niż przeznaczenie przyjęte w studium kwalifikowane jest jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 stycznia 2020 roku, sygn. akt: II OSK 428/18). Należy przy tym zaznaczyć, iż zgodność planu ze studium nie może być rozumiana ogólnie. Pojęcie "zgodności" uchwalonego planu ze studium oznacza stopień związania silniejszy niż we wcześniej używanych terminach "spójność", czy "niesprzeczność" (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 maja 2008 roku, sygn. akt II OSK 114/08). Brak zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co może skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 27 listopada 2012 roku, sygn. akt: IV SA/Ol 199/12). W świetle powyższego, nieuprawnionym pozostaje odmienne przeznaczenie terenów, w tym działki nr 1866 położonej w Nowym Tomyślu, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, niż w uchwalonym i obowiązującym już Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie określonego przeznaczenia konkretnych terenów w Studium uwarunkowań i kierunków i zagospodarowania przestrzennego zostało wyczerpująco uzasadnione w wersji tekstowej Studium. Tym samym, zmiana przeznaczenia terenów, przy braku wystąpienia ku temu jakichkolwiek przesłanek, pozostaje nieuzasadniona. Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje bowiem żadnego uzasadnienia dla innego przeznaczenia terenów, w tym działki nr 1866, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Podkreślenia jednocześnie wymaga, że projekt uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. W żadnej wersji Studium, które zostały wyłożone do publicznego wglądu, nie przewidywano dla działki nr 1866 położonej w Nowym Tomyślu zagospodarowania, określonego w projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze powyższe, wnosimy o pozytywne rozpatrzenie uwag zgłoszonych niniejszym pismem poprzez uzupełnienie projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o postanowienia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nieujętych w projekcie uchwały, jak również o					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			zmianę postanowień projektu uchwały - niezgodnych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.					
2.	07.09.2020	Osoba prywatna	My mieszkańcy Nowego Tomyśla wyrażamy sprzeciw do w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl w zakresie trasy drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 21KDW obejmującej działki nr 1610, 1614/11, 1614/72, 1614/76 obręb Nowy Tomyśl (połączenie z planowaną drogą 1KDD działka nr 1614/36 obręb Nowy Tomyśl). Uzasadnienie Powstanie drogi wewnętrznej łączącej ulicę Sienkiewicza z planowana Ulicą Wypoczynkową spowoduje, wzrost natężenia ruchu zarówno kołowego jak i pieszego. W/w droga jest drogą dojazdową do naszych nieruchomości i chcemy, żeby tak to pozostało. Nie wyrażamy zgody na powiększenie wymiarów drogi w działkach nr ewid. 1614/11, 1614/72, 1614/76 z uwagi na istniejące ogrodzenia a także przede wszystkim ze względu na bezpieczeństwo naszych dzieci jak i nas samych. Pragniemy zachować swoją enklawę spokoju i nie chcemy mieć zakłócony mir domowy. Stąd też nasze uzasadnione obawy i prośba skierowana do Pana Burmistrza. W związku z powyższym wnioskujemy o zmianę trasy przedmiotowej drogi wewnętrznej na wnioskowaną przez Wandę Obrębowską pismo z dnia 03.01.2020 r. (plan sytuacyjny w załączeniu) Jednocześnie wnioskujemy po raz kolejny o wyrównanie i utwardzenie przedmiotowej drogi gminnej (działka nr 1610 w Nowym Tomyślu), gdyż w okresie jesienno - wiosennym przejazd przez nią jest utrudniony a czasami niemożliwy.	Dz. nr 1610, 1614/11, 1614/72, 1614/76, 1614/36, obr. Nowy Tomyśl	22MN, 23MN, 21KDW		X	Droga wewnętrzna 21KDW częściowo już jest wydzielona geodezyjnie, jej przebieg w planie jest z nim zgodny i kontynuuje jego przebieg, tak aby był zapewniony dojazd do nieruchomości, również tych wymienionych w uwadze.
3.	07.09.2020	Osoba prywatna	4. Ograniczenie ilości miejsc parkingowych do 1 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny.	Dz. nr 1244/2, 1244/3 obr. Nowy Tomyśl	27MN		X	Przyjęty parametr 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny jest adekwatny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stosowany na terenie gminy Nowy Tomyśl. Brak uzasadnienia dla zmniejszenia normatywu parkingowego, co

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
								również byłoby niezgodne ze studium.
			5. Ograniczenie ilości miejsc parkingowych dla lokalu usługowego do 1 stanowiska na każde rozpoczęte 100m2 funkcji usługowej.	Dz. nr 1244/2, 1244/3 obr. Nowy Tomyśl	27MN		X	Zaproponowany w uwadze normatyw parkingowy jest dwukrotnie mniejszy od zaproponowanego w uchwale i praktykowanego na terenie gminy Nowy Tomyśl. Brak uzasadnienia dla zmniejszenia normatywu

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-

od 30 września 2020 r. do 21 października 2020 r., spływ uwag 5 listopada 2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	30.10.2020	Osoba prywatna	W związku z obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - Południowy Wschód wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717 t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) oraz na podstawie art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko {Dz.U. 2008 Nr 199, poz. 1227 t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 283), niniejszym składamy uwagi opisane treścią niniejszego pisma, wnosząc o ich uwzględnienie. Wnioskujemy o:	Dz. nr 1866, obręb Nowy Tomyśl	22MN		X	Studium jest dokumentem, które wyznacza szerokie spektrum kierunków zagospodarowania przestrzennego, określa minimalne i maksymalne wartości wskaźników urbanistycznych, natomiast plan

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			zmianę postanowień projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - Południowy Wschód - niezgodnych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, opisanych w treści niniejszego pisma i przeznaczenie działki nr 1866, położonej w Nowym Tomyślu, pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolem U/MN1. W uchwalonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 roku) działka o numerze ewidencyjnym 1866, położona w Nowym Tomyślu, została oznaczona symbolem: U/MN1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu, przewiduje oznaczenie ww. działki symbolem 22MN. (1) Oznaczenie działki nr 1866 symbolem 22MN pozostaje nieuzasadnione ze względów celowościowych. Działka nr 1866 jest położona przy jednej z głównych ulic Nowego Tomyśla - ulicy Sienkiewicza. Ulica ta stanowi centrum działalności usługowej miasta. Wzdłuż ww. ulicy zlokalizowane są m.in. zakłady opieki zdrowotnej; gabinety lekarskie; restauracje oraz hotele. Ulica Sienkiewicza jest jedną z zaledwie kilku ulic łączących centrum Nowego Tomyśla z obwodnicą (obok ulicy Zbąszyńskiej, Kolejowej oraz 3 Stycznia). Na każdej z tych ulic obecny jest wzmożony ruch pojazdów, dynamicznie rozwija się działalność przemysłowa, usługowa, budownictwo wielorodzinne oraz handel. Taki sposób zagospodarowania głównych ulic miasta jest naturalny. Tytułem przykładów, wskazujemy, iż na ulicy Sienkiewicza i jej przedłużeniu zlokalizowane są m.in.: hotel, Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej im. doktora Kazimierza Hołogi, urzędy, sklepy, apteka oraz zakłady usługowe. Działka nr 1866 znajduje się: 1) w odległości około 700 m od Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej imienia doktora Kazimierza Hołogi; 2) w odległości około 850 m od Starostwa Powiatowego w Nowym Tomyślu. 3) w odległości około 250 m od zakładów usługowych; 4) w odległości około 1000 m od hotelu. Przeznaczenie terenów położonych przy ulicy Sienkiewicza wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostaje zatem niefunkcjonalne i sprzeczne z okolicznym ładem przestrzennym. Ulica ta - z uwagi na istniejącą infrastrukturę - powinna być wykorzystana w planach rozwoju miasta pod rozwój usług i budownictwa					miejscowy ma za zadanie precyzyjnie określić zarówno funkcję terenu jak i jego parametry.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			wielorodzinnego lub intensywnej zabudowy jednorodzinnej. Takie przeznaczenie terenów nie wymaga bowiem żadnych dodatkowych inwestycji komunikacyjnych. Istniejąca infrastruktura z łatwością przyjmie ruch drogowy związany z ewentualnym powstaniem nowych miejsc usługowych czy budynków mieszkalnych. Sposób zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonych przy ul. Sienkiewicza w Nowym Tomyślu proponowany w projekcie nie pozwoli na pełne wykorzystanie potencjału gospodarczego tej ulicy, a jednocześnie będzie powstrzymywał naturalny rozwój działalności tam zlokalizowanej. Inne przeznaczenie nieruchomości pozostaje również sprzeczne z okolicznym ładem przestrzennym. Na gruntach sąsiednich dynamicznie rozwija się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, co wynika również z samego projektu planu. Nieruchomości okalające działkę 1866 konsekwentnie przewidywane są jako tereny MN/U. Brak jest zatem spójności w planowaniu rozwoju tej części miasta. (2) W tym zakresie warto odwołać się do uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl, opisanych szczegółowo w uchwalonym już Studium. Wskazuje się w nim m.in., iż Nowy Tomyśl wymaga rozwoju terenów mieszkaniowych, albowiem w ostatnich latach widoczny jest wzrost liczby mieszkańców. Nadto, również prognozy demograficzne przewidują wzrost liczby ludności w najbliższych latach. Jako zasadnicze cele polityki przestrzennej w skali lokalnej w Studium wskazano stworzenie jak najlepszych warunków życia mieszkańców gminy, poprzez zapewnienie jej rozwoju, a także wzrost poziomu oferowanych usług. Położenie geograficzne gminy Nowy Tomyśl w układzie powiązań przyrodniczych pozwala na rozwój przede wszystkim mieszkalnictwa, usług oraz terenów aktywizacji gospodarczej, co wynika również z planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego. Powyższe nie będzie mogło być realizowane, jeśli tereny, które doskonale nadają się pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną zostaną przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Część tekstowa obowiązującego już Studium słusznie zwraca uwagę, iż analiza perspektywy rozwoju gminy Nowy Tomyśl oraz prognoz demograficznych na kolejne 30 lat, prowadzi do wniosku, że wraz ze wzrostem liczby miejsc pracy wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna pozwala na najbardziej racjonalne i najkorzystniejsze ekonomicznie wykorzystanie nieruchomości położonych w centrum miasta. Wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe będzie zaś skutkował wzrostem zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			na co również słusznie wskazuje się w Studium. (3) Konieczność zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika zatem zarówno ze względów celowości owych, jak również z faktu niezgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uchwalonym już Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Nowy Tomyśl. Niezgodność ta polega nie tylko na braku kontynuacji kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium, ale również na określeniu szczegółowych wskaźników i cech zagospodarowania przestrzennego w sposób odmienny niż przyjęty w Studium. W szczególności należy wskazać, iż projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - Południowy Wschód znacznie ogranicza możliwość przeznaczenia nieruchomości oznaczonych symbolami 22MN, w porównaniu z przeznaczeniem tych nieruchomości określonym w Studium. W projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano wyłącznie zabudowę wolnostojącą, pomijając wskazane w Studium typy zabudowy, takie jak: bliźniacza, szeregowa czy willowa. Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znacznie ogranicza również maksymalną powierzchnię zabudowy, do 30% powierzchni działki budowlanej, gdy uchwalone Studium przewiduje w tym zakresie, dla działki nr 1866, maksymalną powierzchnię zabudowy nie wyższą niż 40% powierzchni działki budowlanej. (4) Niezależnie od powyższego wskazujemy, iż działka nr 1866 w I projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została oznaczona symbolem 23MN. Oznaczenie ww. działki w drugim projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 22MN nie przyniosło jednak żadnych merytorycznych zmian, o które wnioskowaliśmy przy pierwszym wyłożeniu projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mimo dokonanej zmiany, nadal jest niezgodny z obowiązującym już Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Nowy Tomyśl. (5) W świetle powyższego, nieuprawnionym pozostaje inne przeznaczenie terenów, w tym działki nr 1866 położonej w Nowym					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			Tomyślu, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, niż w uchwalonym i obowiązującym już Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie określonego przeznaczenia konkretnych terenów w Studium zostało wyczerpująco uzasadnione w jego wersji tekstowej. Tym samym, zmiana przeznaczenia terenów, przy braku wystąpienia ku temu jakichkolwiek przesłanek, pozostaje nieuzasadniona. Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje bowiem żadnego uzasadnienia dla innego przeznaczenia terenów, w tym działki nr 1866, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Projekt uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. W żadnej wersji Studium, które zostały wyłożone do publicznego wglądu, nie przewidywano dla działki nr 1866 położonej w Nowym Tomyślu zagospodarowania, określonego w aktualnie przedstawianych projektach uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze powyższe, wnosimy o pozytywne rozpatrzenie uwag zgłoszonych niniejszym pismem.					

.....
podpis Przewodniczącego Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr **XXVIII/345/2020**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **25 listopada 2020 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD 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 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Nowym Tomyślu rozstrzyga co następuje:

§1
Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2
Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą 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, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/345/2020

Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

z dnia 25 listopada 2020 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne - plik elektroniczny

Rada Miejska w Nowym Tomyślu na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXVIII/345/2020
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
z dnia 25 listopada 2020 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 108 ha, w którego skład wchodzą tereny położone w obrębie miejscowości Nowy Tomyśl oraz Paproć, gmina Nowy Tomyśl.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr IX/98/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: U/MW – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, U/MN1 – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej, U/MN2 – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej, U* - tereny zabudowy usługowej w strefie od elektrowni wiatrowej, P/U – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej lub usługowej, G – tereny infrastruktury technicznej – urządzeń gazowniczych, ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami, w tym ogród zoologiczny, ZD – tereny ogrodów działkowych.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska w Nowym Tomyślu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.).
5. Do planu zostały sporządzone:
   - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD”
   - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD”
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. 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 Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 25 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 24 lipca 2019 r.

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 21 lipca 2020 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 29 lipca 2020 r. do 21 sierpnia 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 sierpnia 2020 r. o godz. 11.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 7 września 2020 r. wpłynęło 6 pism zawierających 26 uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie. 21 z nich Burmistrz uwzględnił w projekcie planu, a dwie częściowo, w związku z czym należało ponowić procedurę wyłożenia do publicznego wglądu.

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 22 września 2020 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 30 września 2020 r. do 21 października 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 października 2020 r. o godz. 11.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 5 listopada 2020 r. wpłynęło 1 pismo zawierające 1 uwagę do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, którą Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie i nie uwzględnił jej w projekcie planu.

8. 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 wpłynęły pisma od Instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. 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 i obowiązujące linie zabudowy, określenie geometrii dachów oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizację zabudowy na gruntach rolnych nie podlegających ochronie, 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.

   Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez ustalenie ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Projekt dopuszcza realizację robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej. Zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

   Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie wprowadzono tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oraz tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów, oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa dróg oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.
10. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD, wynikało z potrzeby określenia jednoznacznego kierunku zagospodarowania terenu. Wymaga to opracowania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

11. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Burmistrz Miasta Nowy Tomyśl przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.).
12. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – POŁUDNIOWY-WSCHÓD, jest zgodny z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XXVII/243/2016 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 28 listopada 2016 r.).
13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przestawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów daje korzystny ekonomicznie bilans dla gminy. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Przewiduje się, że pierwsze nikłe wydatki z budżetu gminy zostaną zrekompensowane zyskami już w drugim roku od uchwalenia planu.
14. Burmistrz Miasta Nowy Tomyśl, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej w Nowym Tomyślu projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
15. Wejście w życie Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r., z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów Miasta i Gminy Nowy Tomyśl.
16. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.