UCHWAŁA NR XLI/506/2021
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 24 listopada 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk, 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 z dnia 17 grudnia 2019r.);

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk" w skali 1:1000, 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. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku pomocniczym –** rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;

2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 45°;

4) **lukarnie** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** rozumie się przez to linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków:

6) **obiektach kubaturowych -** rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;

7) **terenie –** rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 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**,

b) usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony symbolem: **P/U**,

c) produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony symbolem: **P**,

2) tereny wód i zieleni:

a) zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem: **Z**,

b) wód powierzchniowych, oznaczony symbolem: **WS**,

3) teren infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczony symbolem: **IT-W**,

4) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolem: **KDL**,

b) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW**.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11,

b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych na terenach MN;

2) dopuszcza się:

a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i 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 i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,

c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;

2) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;

5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dostęp do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj: dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami WS, KDL.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa 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 pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu, zachowanie i ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody.

§ 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:

   a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §14 pkt. 1 lit. j),

   b) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U zgodnie z §15 pkt. 1 lit. h),

   c) dla terenu oznaczonego symbolem: P zgodnie z §16 pkt. 1 lit. h);

2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0m;

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 ograniczenia 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) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) drogi publiczne: KDL – klasy lokalnej,

2) drogi wewnętrzne: KDW;

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

4) 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;

5) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;

6) w zakresie miejsc postojowych 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 50m^2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej,

   c) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 100m^2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjno-magazynowej lub 10 stanowisk postojowych na każdych 100 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych,

d) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdy teren infrastruktury,

7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe dla budynków o funkcji produkcyjnej oraz magazynów i składów;

8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6, 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

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 komunalnych do kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m^2;

2) dopuszcza się:

a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie,

b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

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

1) ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,

c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

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

e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%,

g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,

- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 5,5 m,

h) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwu- lub wielospadowy,

- dla budynków pomocniczych: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,

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

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,

- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6, 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

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

1) ustala się:

a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,

b) zakaz lokalizacji:

- usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2,

- inwestycji w zakresie składowania odpadów, utylizacji odpadów, segregacji odpadów;

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,8,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%,

f) maksymalną wysokość zabudowy: do 25,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 30,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;

g) geometria dachu: dowolna;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6, 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się:

a) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:

- instalacji dla uboju zwierząt,
- grzebowiska zwłok zwierzęcych,
- spalarni odpadów,
- instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
- instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest
- instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych,
- instalacji od odzysku i unieszkodliwienia odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych i chemicznych.

b) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych, o mocy przewyższającej 100kW lub mniejszej, dla których strefa ochronna urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz występowania oddziaływania na środowisko nie będzie wykraczać poza teren P/U;

c) lokalizację urządzeń wodnych,

d) lokalizację parkingów, w tym kubaturowych i podziemnych,

e) lokalizację placów manewrowych i montażowych,

f) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **P**:

1) ustala się:

a) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,

b) zakaz lokalizacji:

- obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2,
- inwestycji w zakresie składowania odpadów, utylizacji odpadów, segregacji odpadów;

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,4,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%,

f) maksymalną wysokość zabudowy: do 25,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 30,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;

g) geometria dachu: dowolna;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,

i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5,

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6, 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się:

a) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:

- instalacji dla uboju zwierząt,

- grzebowiska zwłok zwierzęcych,

- spalarni odpadów,

b) lokalizację budynków o funkcji usługowej, związanej z prowadzoną działalnością produkcyjną;

c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w postaci paneli fotowoltaicznych, o mocy przewyższającej 100kW lub mniejszej, dla których strefa ochronna urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko nie będzie wykraczać poza teren P;

d) lokalizację urządzeń wodnych,

e) lokalizację parkingów, w tym kubaturowych i podziemnych,

f) lokalizację placów manewrowych i montażowych,

g) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

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

1) teren zieleni izolacyjnej;

2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) lokalizację szpalerów drzew lub krzewów uformowanych w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 95%;

5) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **WS**:

1) ustala się:

a) teren wód powierzchniowych,

b) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,

b) lokalizację pomostów, mostków, kładek,

c) lokalizację przepustów,

d) regulację linii brzegowej oraz jej przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **IT-W** ustala się:

1) teren infrastruktury technicznej – wodociągów;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;

4) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 0,6;

5) maksymalna wysokość zabudowy: do 4,0m;

6) geometria dachu: dowolna;

7) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4 i 5.

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

1) teren dróg publicznych – klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 16,0m;

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

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

1) teren dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż 8,0m;

3) dla terenu 1KDW, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 22. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno – Przyłęk, tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXXVII/377/2013 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Glinno I (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2014 r. poz. 1141), w części dotyczącej ustaleń niniejszej uchwały oraz obszaru objętego niniejszym planem.

§ 23. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ W OBRĘBACH GLINNO - PRZYŁĘK

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLI/506/2021
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
Z DNIA 24 LISTOPADA 2021 ROKU

P/U

P

2MN

1MN

3MN

Z

1KDW

2KDW

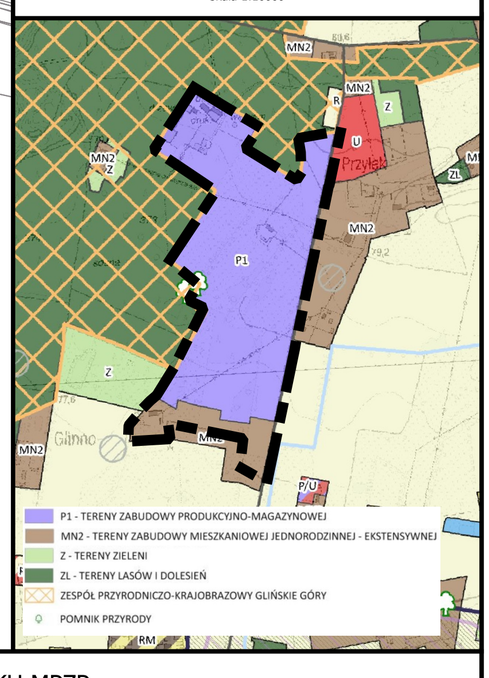
KDL

IT-W

WS

N

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nowy Tomyśl
(uchwała nr nr XVIII/203/2019 z dnia 17 grudnia 2019r.)
skala 1:10000



OZNACZENIA DO RYSUNKU MPZP

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAR

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- P/U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- P - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- Z - TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- IT-W - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIAGÓW
- KDL - TEREN KOMUNIKACJI - DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- POMNIK PRZYRODY

CAŁY TEREN OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 „WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA”

SKALA 1:1000

20 0 20 40 60 80 100 m

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLI/506/2021
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 24 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Nowym Tomyślu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 lipca 2021 r. do 6 sierpnia 2021 r. W dniu 21 lipca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 23 sierpnia 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 września 2021 r. do 7 października 2021 r. W dniu 4 października 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 22 października 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLI/506/2021
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 24 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk, 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Nowym Tomyślu rozstrzyga co następuje:

§1

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu częściowo nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny produkcyjno-usługowe wymaga częściowo rozbudowy gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§2

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada częściową rozbudowę i modernizację istniejącej drogi gminnej, co może stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.
2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§3

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
    a) dotacji unijnych,
    b) dotacji samorządu województwa,
    c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    d) kredytów i pożyczek bankowych,
    e) innych środków zewnętrznych.
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, 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 XLI/506/2021

Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

z dnia 24 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

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 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XLI/506/2021
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
z dnia 24 listopada 2021 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 21,6 ha w granicach obrębów geodezyjnych Glinno i Przyłęk. Większość analizowanego terenu zajmuje firma produkcyjna BERO. Granice planu od północy i zachodu wyznacza las, będący częścią Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Glińskie Góry". Od wschodu granicę tworzy droga gminna Glinno-Nowy Tomyśl, natomiast od południa grunty rolne i pojedyncze zabudowania. Dalej na wschód i na południe od granic terenu opracowania znajduje się rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Dla północnej części terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Glinno I", zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu Nr XXXVII/377/2013 z dnia 30.12.2020. Głównym przeznaczeniem planu jest zabudowa produkcyjna. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowy Tomyśl teren opracowania oznaczony jest symbolami: P1 – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXV/316/2020 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno – Przyłęk.
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 2019r.), analizowany obszar oznaczony jest symbolami P1 – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej.
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.
5. Do planu zostały sporządzone:
   - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk",
   - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk".
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 terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk 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 Gminie w dniu 22 września 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 21 października 2020 r.,
b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 6 lipca 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 14 lipca 2021 r. do 6 sierpnia 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 21 lipca 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 23 sierpnia 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. W dniu 24 sierpnia 2021r. (po terminie) wpłynęła jedna uwaga, dotycząca drogi 3KDW. Przychylono się do jej uwzględnienia i wyłożono projekt planu ponownie do publicznego wglądu. Uwaga nie została ujęta wykazie uwag z uwagi na niedochowanie ustawowego terminu.
c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 7 września 2021 r. o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15 września 2021 r. do 7 października 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 4 października 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 22 października 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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 dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk, w ustawowym terminie wpłynęło 13 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

   W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych nie podjęto ustaleń. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

niepełnosprawnych.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk, wynikało z chęci wprowadzenia parametrów dla realizacji ładu przestrzennego oraz dostosowania ich do obowiązujących norm prawnych, a także określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 19 grudnia 2019 r.). Opracowanie planu umożliwi zlokalizowania na tym terenie nowych obiektów działalności przemysłowej wraz z towarzyszącymi usługami i zabudową mieszkaniową. Uchwalenie planu pozwoli na racjonalne wykorzystanie obszarów podlegających intensywnym procesom urbanizacyjnym z zachowaniem ładu przestrzennego oraz będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą gminną. Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Tomyśl, uchwalonej Uchwałą Nr XXVII/243/2016 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 28 listopada 2016 r.
11. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk.” Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.
12. Burmistrz Nowego Tomyśla, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej w obrębach Glinno - Przyłęk, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.