UCHWAŁA NR L/570/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 29 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – POŁUDNIE – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – POŁUDNIE – część A, 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 obrębu Paproć – POŁUDNIE – część A" 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 mieszkalno-usługowym** - należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz lokal lub lokale usługowe, których łączna powierzchnia jest większa niż 30% lecz nie większa niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0^{o} do 12^{o};
4) **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;
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 oraz dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
- 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) **powierzchni zabudowy –** rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez budynek. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
   - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części położonych poniżej poziomu terenu,
   - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
   - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany),
   - tarasów i powierzchni utwardzonych;

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

10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m^2, gastronomii, handlu, bankowości, finansów, ubezpieczeń, administracji, oświaty, usługi łączności, usługi niematerialne (np. fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, i inne), usługi transportowe, naprawy pojazdów, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;

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**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN**, **44MN**, **45MN**, **46MN**,
   b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U**,
   c) usługowej, oznaczony symbolem **1U**;
2) tereny rolnicze:
   a) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**, **7RM**, **8RM**, **9RM**, **10RM, 11RM, 12RM**, **13RM**, **14RM**, **15RM**, **16RM**,
   b) rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R, 9R, 10R, 11R, 12R**;
3) tereny wód i zieleni:
   a) zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1ZP**,
   b) zieleni otwartej, oznaczony symbolem: **1ZO**,
   c) lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL**, **12ZL**, **13ZL**,

d) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS**;

4) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E**;

5) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych, oznaczone symbolami: **1KDG**, **1KDL**, **2KDL, 3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**,

b) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDxs**,

c) 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**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**,

d) wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs**, **4KDWxs**, **5KDWxs**, **6KDWxs**, **7KDWxs**, **8KDWxs**, **9KDWxs**, **10KDWxs**.

§ 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, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,

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) realizację kondygnacji podziemnych,

b) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej,

c) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych,

d) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj.:

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

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

3) dla terenów oznaczonych symbolami RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

4) dla terenu oznaczonego symbolem U, w przypadku lokalizowania:

a) usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) usług zdrowia i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 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 ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu.

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

§ 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) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części terenu w granicach obszaru i terenu górniczego „Paproć I” oraz złoża gazu ziemnego „Paproć” GZ 4710.

§ 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: 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) strefę kontrolowaną od rurociągów wysokiego ciśnienia, tj. od gazociągu relacji Jastrzębniki – SRP Nowy Tomyśl (DN 150, ciśnienie 6,4 Mpa, rok budowy 1994) oraz od gazociągu w/c i metanolociągu od odwiertu Paproć-47 do OC Paproć (MOP 26,0 Mpa, rok budowy 1993), o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, tj.:

a) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 70,0 m (po 35,0 m na stronę od osi gazociągu),

b) dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej – 40,0 m (po 20,0 m na stronę od osi gazociągu),

c) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) – 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu);

3) strefę kontrolowaną od gazociągu w/c DN 250 relacji OG Cicha Góra – OC Paproć (MOP 9,1 Mpa, rok budowy 2010, II klasa lokalizacji), która dla obiektów budowlanych wynosi 6,0 m na stronę od gazociągu;

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

5) strefę 5,0 m od zlikwidowanego odwiertu, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek budynków;

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) KDG – klasy głównej,

b) KDL- klasy lokalnej,

c) KDD – klasy dojazdowej;

2) KDxs – publiczne ciągi pieszo-jezdne;

3) KDW – drogi wewnętrzne;

4) KDWxs – wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne;

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

6) 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;

7) 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 305 (1KDG), zapewnić wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania z drogami niższych klas technicznych i istniejące zjazdy,

b) dostępność terenów 6ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 5R, 6R, 4WS, 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;

8) 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) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,

c) 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,

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

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

10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 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.

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 po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

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: 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 kV, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

i) zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV,

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, RM, 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 terenów oznaczonych symbolami: **7MN**, **42MN**, **43MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) na terenie 43MN, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 160,0 m^2,

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

f) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,6,

g) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,5 m,

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

h) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30^o do 45^o z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych,

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

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 550 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 8-10,

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków pomocniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0 m^2,

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

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **8MN**, **9MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) na terenach 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m^2,

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

f) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,6,

g) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,5 m,

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

h) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

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

i) 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,

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

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0 m^2.

3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN, 44MN, 45MN, 46MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) na terenach 34MN, 36MN, 37MN, 38MN, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m^2,

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

f) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,6,

g) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: nie więcej niż 5,5 m,

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

h) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

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

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla terenów 24MN, 25MN, 26MN, 29MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN nie mniejszą niż 800 m^2,

- dla pozostałych terenów nie mniejszą niż 1000 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 8-10,

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0 m^2.

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**:

1) ustala się:

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

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkano-usługowego lub usługowego na jednej działce budowlanej,

c) na terenach 1MN/U, 2MN/U, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

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

e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego nie może być większa niż 250,0 m^2,

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

g) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,6,

h) wysokość:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 9,0 m, w przypadku dachu płaskiego – nie więcej niż 8,0 m,
- budynku pomocniczego: w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m, w przypadku dachu płaskiego – nie więcej niż 4,0 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

i) geometrię połaci dachowych:

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

j) 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,

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

l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0 m^2.

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

1) lokalizację budynku usługowego;

2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

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

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

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

6) wysokość:

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

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej 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 8-10;

10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem,

b) na terenach 6RM, 7RM, 9RM, 14RM, 16RM, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,4,

f) wysokość:

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

- pozostałych budynków i budowli rolniczych, nie wyżej niż 12,0 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki, nie wyżej niż 12,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy lub dach płaski,

- pozostałych budynków i budowli: dowolna,

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

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 3000 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 8-10,

j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków pomocniczych,

b) kondygnacji podziemnych.

7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R**:

1) ustala się:

a) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania, istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz systemu melioracji,

b) zakaz lokalizacji budynków,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 95% powierzchni terenu,

d) wysokość obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą: nie więcej niż 10,0 m,

e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7;

2) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych w odległości nie większej niż 100 m od istniejących budynków będących częścią gospodarstwa rolnego.

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

1) lokalizację zieleni urządzonej – parki, skwery,

2) zachowanie istniejącego cmentarza wpisanego do ewidencji zabytków,

3) lokalizację ścieżek spacerowych, rowerowych,

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

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

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

1) lokalizację zieleni otwartej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 90% powierzchni terenu;

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

10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL, 12ZL, 13ZL**:

1) ustala się:

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

b) zakaz lokalizacji budynków,

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

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

e) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7;

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.

11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS, 8WS, 9WS, 10WS**:

1) ustala się:

a) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych,

b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 80% powierzchni terenu,

c) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,

b) przepustów,

c) pomostów, mostków, kładek.

12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1IT-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 8-10;

8) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7.

13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG**:

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy głównej,

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) skrzyżowań o ruchu okrężnym - rond.

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

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.

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

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,

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

c) dla terenu 6KDD, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 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.

16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDxs**, 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.

17. 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**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**:

1) ustala się:

a) lokalizację dróg wewnętrznych,

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

c) dla terenów 4KDW, 5KDW, 9KDW, 17KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 25KDW, 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.

18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDWxs**, **2KDWxs**, **3KDWxs**, **4KDWxs**, **5KDWxs**, **6KDWxs**, **7KDWxs**, **8KDWxs**, **9KDWxs**, **10KDWxs**, ustala się:

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;

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

3) dla terenów 7KDWxs, 8KDWxs, 10KDWxs 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.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - POŁUDNIE, tracą moc ustalenia Uchwały Nr XII/73/99 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 24 września 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Tomyśl (Dz. Urz. Wlkp. Nr 80 z dnia 19.11.1999, poz. 1536), 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 (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), 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 OBRĘBU PAPROĆ - POŁUDNIE - część A

RYSUNEK PLANU

UCHWAŁA NR L/570/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
Z DNIA 29 KWIETNIA 2022 R.

SKALA 1 : 2 000

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
- WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- R - TERENY ROLNICZE
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZO - TERENY ZIELENI OTWARTEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY GŁÓWNEJ
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDxs - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWxs - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

TERENY OCHRONNE:

- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO
- GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO
- RUROCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- STREFA 5 M OD NIECZYNNEGO ODWIERTU
- STREFA 50 M OD ODWIERTU
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ROWY MELIORACYJNE
- NIECZYNNY ODWIERT

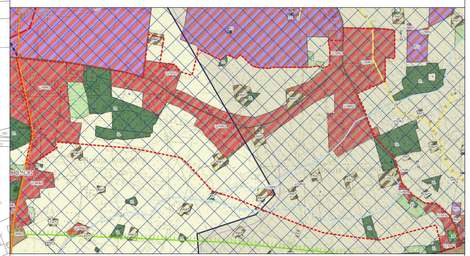
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STREFA 10-KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWYCH

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

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

- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO



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 WN 110kV
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN300
- ELEKTROWNIA WIATROWA
- STREFA OD ELEKTROWNI WIATROWEJ (10-KROTNOŚĆ WYSOKOŚCI)
- LĄDOWISKO

ZŁOŻA I TERENY GÓRNICZE

- ZŁOŻE
- OBSZAR GÓRNICZY
- 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
- MNR - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - ROZPROSZONEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RMP - 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
- PS - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ
- P/U - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO MAGAZYNOWEJ LUB USŁUGOWEJ
- RU - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI GOSPODARSTW ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- RUP - TERENY OBSŁUGI 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 WYPOCZYNKU, 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
- P3 - TERENY WYTWARZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - ELEKTROWNIE WIATROWE
- PG - TERENY EKSPLOATACJI SUROWCÓW
- KD - TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, W TYM PARKING 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 - TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

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

M:\PROJEKTY\2187-MZO\DTP\AZ-00-MASTERMAP.dgn, Podgląd

BIURO PROJEKTÓW MIEJSCOWYCH SP. Z O. O.

Załącznik Nr 2
do Uchwały **Nr L/570/2022**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyśl
z dnia **29 kwietnia 2022 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – POŁUDNIE – część A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

§1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie: pierwsze wyłożenie w dniach od 29 grudnia 2021 r. do 19 stycznia 2022 r., uwagi można było składać do dnia 3 lutego 2022 r., drugie wyłożenie w dniach od 9 marca 2022 r. do 30 marca 2022 r., uwagi można było składać do dnia 14 kwietnia 2022 r.

§2. W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 6 pism zawierających 6 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – POŁUDNIE – część A. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 1 uwagi oraz o nieuwzględnieniu częściowo 3 uwag. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 1 pismo zawierające 1 uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – POŁUDNIE – część A. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu jej w całości. 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 L/570/2022**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **29 kwietnia 2022 r**.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PAPROĆ – POŁUDNIE – CZĘŚĆ A

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-
od 29 grudnia 2021 r. do 19 stycznia 2022 r., spływ uwag do 3 lutego 2022 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	26.01.2022	Osoba prywatna	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć-Południe wnioskuję o zmianę w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 32MN zawartych w rozdziale II, §15, pkt 3, ppkt 1) lit. i). Teren oznaczony w MPZP symbolem 32MN obejmuje działki: 782/5, 782/6 782/7 oraz 782/8. Dla działki 782/8 przygotowany został projekt podziału na działki budowlane o powierzchni od 796 m2 do 1174 m2. Projekt podziału został wymuszony przez ograniczenia w użytkowaniu w związku z usytuowaniem na działce gazociągu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia. Zmniejszenie przewidzianej w projekcie MPZP minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000 m2 do 796 m2 umożliwi podział uwzględniający istniejące ograniczenia prawne. W związku z powyższym wnioskuję o ustalenie na powyższym terenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej wynoszącej nie mniej niż 796 m2.	782/8, Paproć	32MN		X	Uwaga uwzględniona częściowo. Zgodnie ze studium minimalną powierzchnię działki dla tego terenu można zmniejszyć do 800 m^2, taką wartość wprowadzono w projekcie.
2	02.02.2022	Osoba prywatna	W nawiązaniu do Obwieszczenia Burmistrza Nowego Tomyśla o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć-Południa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zwracam się z prośbą o objęcie działki nr 696 zabudową mieszkalną jednorodzinną lub zabudową zagrodową	696, Paproć	8R, 10R, 8WS		X	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest niezgodna ze studium. Nieruchomość nie znajduje się w bezpośrednimsąsiedztwie istniejącej lub projektowanej

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	
								zabudowy, w związku z czym nie wprowadzono również tutaj zabudowy zagrodowej.
3	03.02.2022	Osoba prywatna	Szanowny Panie Burmistrzu, w związku z pracami nad projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć -Południe wnoszę uwagi dot. należącej do mnie nieruchomości. Jestem właścicielem gospodarstwa rolnego, którego siedziba i centrum organizacyjne znajduje siew Paproci nr 172. W jego skład wchodzi prowadzona od 1970 r. reprodukcyjna ferma gęsi (nr Wet. PL 30156402), której zabudowania znajdują się na działce 561. Ustalenie w planie przeznaczania części działki, gdzie znajdują się zabudowania gospodarstwa, na cele zabudowy mieszkaniowej uniemożliwi w perspektywie normalne funkcjonowanie fermy. Od kilkunastu lat trwa zagrożenie wirusem HPAI (ptasia grypa) wymaga to coraz ściślejszego przestrzegania zasad bioasekuracji, nieustannej modernizacji, a w niedalekiej przyszłości budowy nowych obiektów. Na terenie oznaczonym jako "MN" budowa nowego gęśnika nie będzie możliwa, na co nie wyrażam zgody. W innej części działki plan przewiduje zalesienie gruntów ornych oraz trwałych użytków zielonych, co nie ma odniesienia do stanu faktycznego oraz zobowiązań podjętych wobec A.R.iM.R. Sumując wnioskuję o takie przeznaczanie terenu siedliska, które umożliwi nieskrępowaną hodowlę zwierząt w ramach gospodarstwa rodzinnego do skali 40 DJP, i użytkowanie gruntów ornych i trwałych użytków zielonych zgodnie ze stanem obecnym.	561, Paproć	3MN, 1ZO, 1ZL, 1KDWxs		X	Uwaga uwzględniona częściowo. Teren 3MN zmieniono na teren zabudowy zagrodowej RM. Pozostałe przeznaczenia nie uległy zmianom.
4	03.02.2022	Osoba prywatna	Jako właściciele działki o nr ewid. 118/38 zlokalizowanej w miejscowości Borują Kościelna, gm. Nowy Tomyśl zwracamy się z uprzejmą prośbą o włączenie jej w projekcie planu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na sąsiedztwo od strony zachodniej z działkami ujętymi w ww. planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 8MN. W przypadku braku możliwości ujęcia w ww. planie działki 118/38 jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej prosimy o ujęcie jej jako tereny zabudowy zagrodowej bez określenia minimalnej powierzchni działki.	118/38, Boruja Kościelna	8R		X	Uwaga częściowo uwzględniona. Pod zabudowę zagrodową przeznaczono część działki, która nie posiada istniejących zadrzewień.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-
od 9 marca 2022 r. do 30 marca 2022 r., spływ uwag do 14 kwietnia 2022 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	14.04.2022	Osoba prywatna	Podczas weryfikacji mapy załączonej do projektu planu odkryłem niezgodności między aktualną mapą zasadniczą, a stanem faktycznym. Na części działki 561 znajduje się dawne wyrobisko piasku sklasyfikowane później jako RVI. Wcześniej wykorzystywane było jako plac składowy dla kopców ziemniaków i buraków, a od wybudowania gęśnika (pozwolenie na budowę z dn. 10.02.1981 r.) nieprzerwanie do dziś służy jako wybieg dla gęsi. W roku 1997 bez mojej wiedzy zmieniono klasę gruntów z RVI na Ls. W mojej ocenie decyzja jest obarczona wadą, gdyż od 14.11.1996 r. właścicielem jestem ja, a korespondencja adresowana była do Zenona Chojnackiego – mojego Ojca. Nie mam wiedzy, dlaczego Ojciec nie podjął w tej sprawie działań, byłem wtedy studentem studiów dziennych na Akademii Rolniczej. Brak wiedzy o takiej decyzji uniemożliwił mi wtedy wniesienie sprzeciwu. W najbliższym możliwym terminie podejmę działania w celu przywrócenia zgodności stanu faktycznego istniejącego nieprzerwanie od ponad 35 lat z dokumentacją geodezyjną (wyrobisko piasku jako RVI). Uwagi wnoszę w związku z dalszą działalnością fermy, co wiązać się będzie z koniecznością budowy gęśnika na przylegającym wybiegu (dawne wyrobisko piasku) co uchwalony plan w obecnej propozycji może znacznie utrudnić lub uniemożliwić, na co nie ma mojej zgody.	561, Paproć	8RM, 1ZO, 1ZL, 1KDWxs		X	Granica terenu ZL została wrysowana zgodnie ze studium. Teren w całości jest zalesiony.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały **Nr L/570/2022**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **29 kwietnia 2022 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – POŁUDNIE – część A 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 2022 r. poz. 503) 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 L/570/2022

Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

z dnia 29 kwietnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR L/570/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
z dnia 29 kwietnia 2022 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – POŁUDNIE – część A

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 260,8 ha, w którego skład wchodzą tereny położone w obrębie miejscowości Paproć, gmina Nowy Tomyśl.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXI/267/2020 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - Południe.

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/MN2 – tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej, RM* - zabudowy zagrodowej w strefie od elektrowni wiatrowej.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 obrębu Paproć – Południe – część A”,
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – Południe – część A”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - Południe, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

Pismem z dnia 10 sierpnia 2021 r. (znak: ON-NS.9011.3.45.2021), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowym Tomyślu wydał negatywną opinię. W projekcie planu uwzględniono uwagi dotyczące odprowadzania ścieków przemysłowych. Nie uwzględniono natomiast uwagi dotyczącej lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie 10-krotności od elektrowni wiatrowych. PPIS powołując się na art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724), uważa, że w strefach od elektrowni wiatrowych obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Uwaga ta nie została uwzględniona, gdyż zgodnie z przywołaną ustawą obowiązują przepisy przejściowe, tj. zgodnie z art. 15 ust. 8 w/w ustawy, w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Okres ten upływa w 2022 r.

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 21 kwietnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 22 maja 2020 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 grudnia 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 29 grudnia 2021 r. do 19 stycznia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 stycznia 2022 r. o godz. 12.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 3 lutego 2022 r. wpłynęło 6 pism zawierających 6 uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.
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 1 marca 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 9 marca 2022 r. do 30 marca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 marca 2022 r. o godz. 10.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 14 kwietnia 2022 r. wpłynęło 1 pismo zawierające 1 uwagę do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.

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.

10. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. 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 mieszkaniowej, 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.

11. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - Południe, wynikało z potrzeby określenia jednoznacznego kierunku zagospodarowania terenu. Wymaga to opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

12. 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 obrębu Paproć - Południe oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami 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.).

13. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – Południe – część A, jest zgodny z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Tomyśl.

14. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

obrębu Paproć – Południe – część A”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. 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.

15. 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.

16. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – Południe – część A, 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.

17. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.