UCHWAŁA NR LI/576/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 30 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – 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 – ZACHÓD – 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 – ZACHÓD – 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,**
   b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U**,
   c) usługowej, oznaczony symbolem: **1U**,
   d) usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **1US**,
   e) usługowej w zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1ZP/U**,
   f) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U, 4P/U**;
2) tereny rolnicze:
   a) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM, 5RM**, **6RM,**
   b) rolnicze, oznaczone symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**;
3) tereny wód i zieleni:
   a) zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1ZP**,

b) lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL**,

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

4) tereny komunikacji:

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

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

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

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

§ 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. a,

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

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

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

e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

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

b) realizację kondygnacji podziemnych,

c) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej,

d) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych.

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

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

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

b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolami U i ZP/U, w przypadku lokalizowania:

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

d) dla terenów oznaczonych symbolem RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

e) dla terenów oznaczonych symbolem US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 54-20/49, 1, oznaczonych na rysunku planu.

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

§ 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 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.

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

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

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

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

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

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

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

2) strefę ochronną od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110 kV o szerokości po 20,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu jej skablowania;

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

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

1) drogi publiczne:

a) KDL – klasy lokalnej,

b) KDD – klasy dojazdowej;

2) KDW – drogi wewnętrzne;

3) KDWxs – wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne;

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

5) 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;

6) 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 dostępność do drogi wojewódzkiej nr 308 zlokalizowanej poza granicami planu, zapewnić wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania z drogami niższych klas technicznych i istniejące zjazdy;

7) 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,

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

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

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

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

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

9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 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 do kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

   d) odprowadzanie ścieków 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,

   e) 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,

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

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

h) 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,

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

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

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

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

m) 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, U, P/U, RM – 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: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) na terenach 1MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 23MN 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, przy czym dla terenu 23MN dopuszcza się dach płaski,

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

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

j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7-9,

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

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

2. 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, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/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 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/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: 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,

i) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

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

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

k) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7-9,

l) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

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 terenu oznaczonego symbolem **1U**, ustala się:

1) lokalizację budynku usługowego;

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

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

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

5) wysokość:

a) budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m,

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 12,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski lub dach stromy,

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

7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 2000 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7-9;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

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

1) lokalizację zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji;

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

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

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

5) wysokość: nie więcej niż 12,0 m;

6) geometrię połaci dachowych: dowolna;

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

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7-9;

9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

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

1) lokalizację zabudowy usługowej w zieleni urządzonej;

2) lokalizację usług nieuciążliwych;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;

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

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

6) wysokość: nie więcej niż 6,0 m;

7) geometrię połaci dachowych: dowolna;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 2000 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 7-9;

10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

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

1) ustala się:

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

b) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

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

d) zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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

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

i) wysokość: nie więcej niż 20,0 m,

j) geometrię połaci dachowych:

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

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

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

l) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7-9,

m) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy terenu działki sąsiedniej lub w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

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

1) ustala się:

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

b) na terenach 1RM, 4RM 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,

- 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 7-9,

j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków pomocniczych,

b) kondygnacji podziemnych.

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

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 6;

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

9. 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) lokalizację ścieżek spacerowych, rowerowych;

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

4) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6;

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

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 6;

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**, ustala się:

1) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych;

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

3) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 6.

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

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy lokalnej,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) miejsc postojowych,

c) skrzyżowań o ruchu okrężnym – rond,

d) zieleni urządzonej.

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

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,

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

c) dla terenów 1KDD, 3KDD, 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.

14. 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**:

1) ustala się:

a) lokalizację dróg wewnętrznych,

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

c) dla terenów 9KDW, 10KDW, 11KDW, 15KDW, 16KDW, 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.

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

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;

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

3) dla terenu 4KDWxs 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 – ZACHÓD – część A, tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXXIV/340/2013 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 27 września 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 401 w Paproci (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 20.11.2013 r. poz. 6483) oraz Uchwały Nr XIV/116/2003 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w części terenu gminy Nowy Tomyśl w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze poszczególnych wsi (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 10 z dnia 02.02.2004 r. poz. 319), w części dotyczącej 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 - ZACHÓD - CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LI/576/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
Z DNIA 30 MAJA 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
- US - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP/U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI URZĄDZONEJ
- P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- R - TERENY ROLNICZE
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWxs - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

TERENY OCHRONNE:

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NAPOWIETRZNYCH LINII WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFA OCHRONNA OD INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ROWY MELIORACYJNE

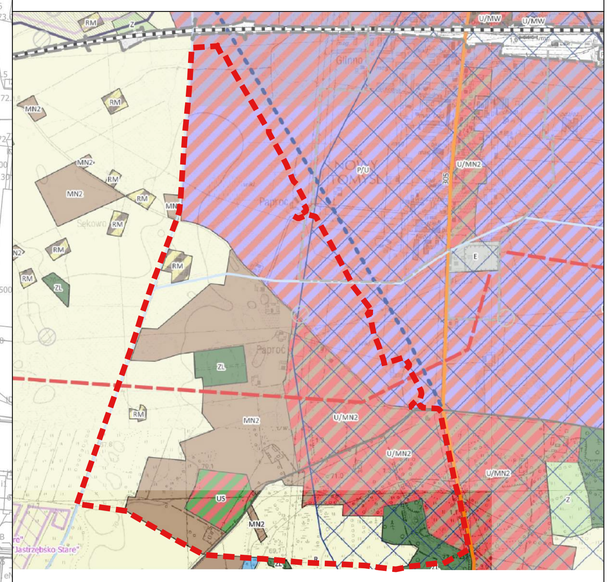
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STREFA 10-KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWYCH

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
NOWY TOMYŚL
SKALA: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
- GAZOCIĄGI 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
- MN3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - ROZPROSZONEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RM* - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W STREFIE OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U* - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W STREFIE OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
- U/MN1 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - INTENSYWNEJ
- U/MN2 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - EKSTENSYWNEJ
- U/MW - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- UC - TEREN ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- P1 - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ
- P/U - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ I LUB USŁUGOWEJ
- RU - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI GOSPODARSTW ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH I RYBACKICH
- RU* - 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
- P2 - TERENY WYTWARZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - ELEKTROWNIE WIATROWE
- PG - TERENY EKSPLOATACJI SUROWCÓW
- KD - TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, W TYM PARKINGI PUBLICZNE
- NO - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
- E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH
- K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ
- IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA METEOROLOGICZNA
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PARKI
- Tk - TEREN INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

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

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały **Nr LI/576/2022**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyśl
z dnia **30 maja 2022 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – 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 trzykrotnie: pierwsze wyłożenie w dniach od 20 października 2021 r. do 10 listopada 2021 r., uwagi można było składać do dnia 25 listopada 2021 r., drugie wyłożenie w dniach od 19 stycznia 2022 r. do 9 lutego 2022 r., uwagi można było składać do dnia 24 lutego 2022 r., trzecie wyłożenie w dniach od 16 marca 2022 r. do 6 kwietnia 2022 r., uwagi można było składać do dnia 21 kwietnia 2022 r.

§2. W trakcie wyłożeń do publicznego wglądu, do obszaru uchwalanego w ramach części A, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do Uchwały **Nr LI/576/2022**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **30 maja 2022 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – 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 LI/576/2022

Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

z dnia 30 maja 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 LI/576/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
z dnia 30 maja 2022 r.

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

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 135 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/266/2020 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - Zachód.

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: MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej, U/MN2 – tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej, US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

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.).
Na terenie działek nr 430/1, 430/7, 430/8, 430/9, 428/14, 428/16, 428/17, 428/19, 428/20, 440, 447/12, 447/13, 445/5 oraz część 445/6, w planie miejscowym wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę.

5. Do planu zostały sporządzone:
- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – część A”,
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – 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 - ZACHÓD, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
Pismem z dnia 4 sierpnia 2021 r. (znak: ON-NS.9011.3.44.2021), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Nowym Tomyślu wydał negatywną opinię. W projekcie planu uwzględniono uwagi dotyczące odprowadzania ścieków przemysłowych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. 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 lipcu 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 12 października 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego (w całości) do publicznego wglądu w terminie od 20 października 2021 r. do 10 listopada 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 2 listopada 2021 r. o godz. 13.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 25 listopada 2021 r. wpłynęły 4 pisma zawierające 5 uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie. Po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu plan został podzielony na część A i B. Wyżej wspomniane uwagi nie dotyczyły uchwalanej obecnie części A.
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 11 stycznia 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego (w całości) do publicznego wglądu w terminie od 19 stycznia 2022 r. do 9 lutego 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 26 stycznia 2022 r. o godz. 11.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 24 lutego 2022 r. wpłynęły 3 pisma zawierające 3 uwagi do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie. Po tym wyłożeniu do publicznego wglądu plan został podzielony na część A i B. Wyżej wspomniane uwagi nie dotyczyły uchwalanej obecnie części A.
d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 8 marca 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego (części A) do publicznego wglądu w terminie od 16 marca 2022 r. do 6 kwietnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 marca 2022 r. o godz. 11.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 21 kwietnia 2022 r. 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 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, poprzez ustalenia dla strefy historycznego układu urbanistycznego, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 - ZACHÓD, 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 Nowego Tomyśla przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - ZACHÓD oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.).

13. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – 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 – ZACHÓD – 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 Nowego Tomyśla, 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 – ZACHÓD – 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.