UCHWAŁA NR LXXV/818/2023
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 27 września 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 B, 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 B" 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. 1. 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 stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30^{o} do 45^{o} lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16^{o} do 45^{o}, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
6) **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;

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

8) **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.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1MN/U**;

2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**;

3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **1WS**;

4) teren komunikacji dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG**, **2KDG**, **3KDG**, **4KDG**, **5KDG**;

5) teren komunikacji wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem: **1KDWxs**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

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

1) ustala się:

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

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

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

d) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) realizację kondygnacji podziemnych,

b) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej.

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

§ 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, nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia jak dla terenów WS, KDG.

§ 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: 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 11,0 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;

4) uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu dla części obszaru znajdującego się w strefie związanej z ograniczeniami od terenów kolejowych, wyznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

1) drogi publiczne KDG – klasy głównej;

2) KDWxs – wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny;

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

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

5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego oraz z dróg wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu;

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

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

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

   c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie itp.,

   d) 3 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,

   e) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych albo na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-d;

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

8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 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) 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, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

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

j) 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: 30%.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/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) w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

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

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

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

g) 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,

h) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

- 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 6-8,

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

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 terenu oznaczonego symbolem **1U**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku usługowego w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,

c) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

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) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

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

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

h) wysokość:

- budynku 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 6-8,

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

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 **1WS**, 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 5.

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDG**, **2KDG**, **3KDG**, **4KDG**, **5KDG**:

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.

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

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;

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

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 17. 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 B

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXV/818/2023
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 27 września 2023 r.

SKALA 1 : 2 000

100 0 100 200 m

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

OZNACZENIA

OGÓLNE:
- GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU:
- MN/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
- KDWxs - TEREN WEWNĘTRZNEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- U -TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY OCHRONNE:
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NAPOWIETRZNYCH LINII WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI OD TERENÓW KOLEJOWYCH

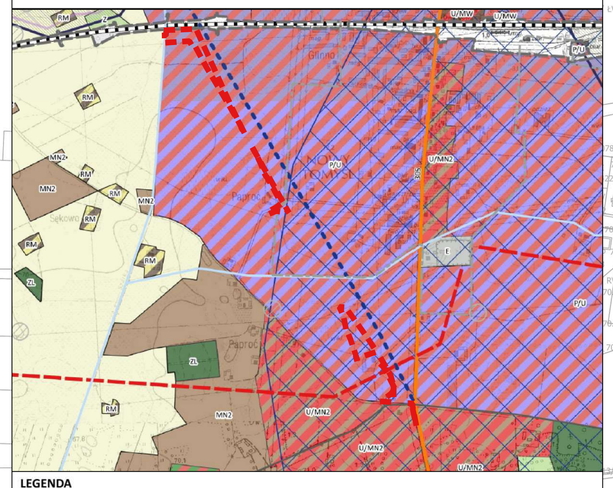
OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- KRAWĘDŹ JEZDNI PROJEKTOWANEJ OBWODNICY

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

TERENY 1MN/U, 1U, 3KDG, 4KDG, 5KDG W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANE SĄ W GRANICACH STREFY 10-KROTNOŚCI WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWYCH

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

GRANICA OPRACOWANIA 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 GIEŁ 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

Załącznik Nr 2
do Uchwały **Nr LXXV/818/2023**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyśl
z dnia **27 września 2023 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu pięciokrotnie: 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 18 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r., uwagi można było składać do dnia 23 czerwca 2022 r., czwarte wyłożenie w dniach od 27 lipca 2022 r. do 17 sierpnia 2022 r., uwagi można było składać do dnia 1 września 2022 r., piąte wyłożenie w dniach od 25 stycznia 2023 r. do 15 lutego 2023 r., uwagi można było składać do dnia 2 marca 2023 r.

§2. W trakcie wyłożeń do publicznego wglądu, do obszaru uchwalanego w ramach części B, wpłynęły uwagi. W trakcie pierwszego wyłożenia wpłynęło 5 uwag, z czego 3 zostały uwzględnione przez Burmistrza Nowego Tomyśla, w trakcie drugiego wyłożenia wpłynęły 3 uwagi, z czego 1 została uwzględniona przez Burmistrza Nowego Tomyśla, w trakcie trzeciego wyłożenia wpłynęło 7 uwag, z czego 1 została uwzględniona przez Burmistrza Nowego Tomyśla, w trakcie czwartego wyłożenia wpłynęło 6 pism zawierających 10 uwag, z czego 2 zostały uwzględnione przez Burmistrza Nowego Tomyśla, w trakcie piątego wyłożenia wpłynęło 1 pismo zawierające 6 uwag, z czego żadna nie została uwzględniona przez Burmistrza Nowego Tomyśla.

Wykaz do załącznika nr 2
do Uchwały Nr LXXV/818/2023
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 27 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PAPROĆ-ZACHÓD - CZĘŚĆ B

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-
od 20 października 2021 r. do 10 listopada 2021 r., spływ uwag do 25 listopada 2021 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	16.11.2021	Osoba prywatna	W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - ZACHÓD wnoszę o : 1. Ujęciem w palnie paneli dźwiękochłonnych, zlokalizowanych w pasie drogowym;	428/12, obręb Paproć	11MN/U		X	Pas drogowy projektowanej obwodnicy zlokalizowany jest poza obszarem opracowania planu. Dla projektowanej obwodnicy obowiązuje już plan miejscowy, w którym zawarte są ustalenia o dopuszczeniu lokalizacji paneli akustycznych.
2	24.11.2021	Osoba prywatna	W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć-ZACHÓD i zakwalifikowaniem całości działki 428/12 pod przeznaczenie mieszkalno -usługowe, wnoszę o zmianę strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej i wyłączenie przedmiotowej działki z tej strefy. Dla działki 428/12 wydano w roku 2012 warunki zabudowy dla domów jednorodzinnych. Inwestycja jest w trakcie realizacji. Uzyskano	428/12, obręb Paproć	11MN/U		X	Strefa 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowej została oznaczona na rysunku informacyjnie. Nie jest zatem ustaleniem planu. W momencie uchwalenia planu miejscowego,

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	
			pozwolenie na budowę pierwszego z budynków. Kopia pozwolenia na budowę została dostarczona wraz z poprzednimi wnioskami do planu zagospodarowania. Kolejne wniosku o pozwolenie na budowę następnych budynków są w trakcie procedowania. Wydanie nowych warunków zabudowy dla kolejnych budynków jednorodzinnych planowanych na pozostałej części działki 428/12 zostało zawieszone ze względu na opracowywanie przez Gminę Nowy Tomyśl planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana obszaru objętego oddziaływaniem elektrowni wiatrowej jest możliwa podczas ustalania planu zagospodarowania przestrzennego, a nie uwzględnienie takiego wniosku będzie działaniem na niekorzyść mieszkańców gminy Nowy Tomyśl – właścicieli działek leżących w obecnie określonym obszarze oddziaływania.					realizacja zabudowy mieszkaniowej w ww. strefie będzie cały czas możliwa.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-
od 19 stycznia 2022 r. do 9 lutego 2022 r., spływ uwag do 24 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	08.02.2022	Osoba prywatna	Dotyczy uzupełnienia wniosku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paproć ZACHÓD z dnia 16.08.2021 r. W załączeniu przedstawiam pozwolenie na budowę numer 1271/2021r. z dnia 23.12.2021 r. na wyżej wymienionej działce. W uzupełnieniu tego samego wniosku pismem z dnia 25.10.2021r. przedstawione zostało pozwolenie na budowę 1072/2021 z dnia 20.10.2021r. Do dnia dzisiejszego nie otrzymałam odpowiedzi pisemnej potwierdzającej rejestrację wniosku wraz z załącznikami.	428/12, obręb Paproć	11MN/U		X	Przedłożone pozwolenie na budowę zostało wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z 2012 r., która częściowo została wygaszona wejściem w życie uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W zakresie wydanego pozwolenia na budowę toczy się postepowanie wyjaśniające.
2	18.02.2022	Osoba prywatna	W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć-ZACHÓD i przestawieniem graficznym przebiegu linii energetycznej średniego napięcia przez obszar mojej działki, wnoszę o ustalenie z ENEA lub ENEA Operator rzeczywistego przebiegu linii energetycznej. Na załączonej dokumentacji zdjęciowej ukazany jest stan faktyczny umiejscowienia słupów energetycznych i przebiegu linii średniego napięcia. Umiejscowienie i przebieg linii energetycznych ma bezpośredni wpływ na podejmowane i wydawane decyzje związane z planowaniem przestrzennym oraz ewentualnymi decyzjami wydawanymi przez Wydział Budownictwa i Architektury w Nowym Tomyślu.	428/12, obręb Paproć	11MN/U		X	Linia elektroenergetyczna wskazana na rysunku planu jest linią projektowaną, a nie istniejącą. Została ona wskazana przez operatora sieci elektroenergetyczne – Enea.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 3-
od 18 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r., spływ uwag do 23 czerwca 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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	ó	7	8	9
1.	20.06.2022	Osoba prywatna	W związku z kolejnym wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć Zachód — część B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, obejmującego w głównej mierze obszar działki Paproć nr 428/12, której jestem właścicielem, ponownie wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo/usługową. Jednocześnie podkreślić należy, iż podczas sporządzania wyłożonego aktualnie projektu planu nie zachowano należytej staranności, w szczególności: - w Prognozie Oddziaływania na Środowisko, sporządzonej dnia 18-05-2022, w punkcie „4. Metody pracy i materiały źródłowe", powołano się na materiały kartograficzne dostępne on-line, aktualizowane na bieżąco, nie dokonując jednocześnie sprawdzenia aktualności istotnych danych, na jakich opracowanie oparto lub nie przedstawiając uzasadnienia nieuwzględnienia zaistniałych zmian; - w opublikowanym uzasadnieniu do projektu Uchwały Rady Miejskiej, mającej ustanowić miejscowy plan obejmujący obszar działki Paproć 428/12, zawarto nieprawdziwe informacje dotyczące ilości wydanych pozwoleń na budowę, tym samym pomijając aktualny stan prawny. Pismem z dnia 25-10-2021 przedłożono pozwolenie na budowę nr 1072/2021 (budynek A) — teren pod budowę uwzględniony w rysunku planu. Pismem z dnia 08-02-2022 przedłożono pozwolenie na budowę nr 1271/2021 z dnia 23-12-2021 (budynek F) — teren pod budowę nie uwzględniony w rysunku planu. W całym okresie ustalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	W projekcie planu uwzględnione zostały wszystkie prawomocne pozwolenia na budowę.

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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			Zachód, UMiG Nowy Tomyśl informowany był na bieżąco, w formie pisemnej i ustnej, o trwającej procedurze wykorzystania ważnych decyzji o warunkach zabudowy i złożonych na ich podstawie wnioskach o wydanie kolejnych pozwoleń na budowę — ostatnia informacja przesłana została 22-032022 W związku z powyższym wszelkie prawa nabyte oraz prawo własności, wymienione również w art.1 ust.2 pkt 7 Ustawy o planowaniu przestrzennym, nie zostały uwzględnione, a zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, opisanie w art.1 ust.2 pkt. 12 zostało rażąco naruszone. Odpierając często przywoływany argument o konieczności zachowania zgodności planów zagospodarowania ze Studium Uwarunkowań - zmiana przeznaczenia terenu działki Paproć 428/12 na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową w żadnym stopniu nie jest sprzeczna z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.). W rozdziale III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO przywołanego Studium, w punkcie „2.1 Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy" wskazano, iż aktualizacja Studium dokonana w 2019 r. dotyczy w szczególności zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia itd.) Warunki zabudowy dla działki Paproć 428/12 zostały wydane w 2012 r. Przyjąć więc należy, iż zostały w tej aktualizacji Studium uwzględnione. W punkcie „2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów" wyraźnie opisano: „OGÓLNE ZASADY:					

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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			1. Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów nadrzędnych np. dotyczących ochrony zabytków, przyrody i środowiska oraz ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej; 2. Ze względu na skalę w jakiej opracowane jest Studium, na rysunku wyznaczono wyłącznie funkcje wiodące na określonym terenie, natomiast dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnianiu lokalnych uwarunkowań; 3. Wiodąca funkcja na określonym terenie powinna być funkcją przeważającą na danym obszarze;(...)" W opracowywanym właśnie planie miejscowym winno więc być dokładnie określone przeznaczenie terenów, z zachowaniem przepisów prawa oraz uwzględnieniem wiążących prawnie decyzji. Jednocześnie w rozdziale „II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO", w pkt.11 zapisano, iż: „Zgodnie z przeprowadzonymi analizami i strategiami, stwierdza się, że istnieje tutaj dość duże zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze zwartym, na terenach sąsiadujących z miastem Nowy Tomyśl." Podkreślić należy również, że Studium nie ma żadnej mocy prawnej i w niczym nie zobowiązuje mieszkańców gminy oraz podmiotów prawnych gospodarujących na jej terenie. „WSTĘP. PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY TOMYŚL Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, choć					

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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			sam dokument nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie jest podstawą do wydawania w zgodności z nim decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego." Cel i zakres prowadzonych przeze mnie, będących obecnie na bardzo zaawansowanym etapie, inwestycji przedstawiany był w składanych pismach i prowadzonej korespondencji. 1. Wniosek o zmianę przeznaczenia działki do I wyłożenia projektu planu z dnia 16-08-2021 został złożony w dniu 18-08-2021. Zgodnie z jego treścią w kolejnych wyłożeniach planu: - Obwieszczenie Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 12-10-2021 - Obwieszczenie Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 11-01-2022 działka została opatrzona symbolem 11MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. W kolejnych wyłożeniach projektu planu: - Obwieszczenie Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 08-03-2022 działka Paproć 428/12 została wydzielona do części B opracowania, część A procedowano; - Obwieszczenie Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 10-05-2022 działka Paproć 428/12 została oznaczona symbolem 1U teren zabudowy usługowej, co nie znajduje uzasadnienia w procedowanych wcześniej wyłożeniach planu oraz w założeniach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.) 2. W dniu 02-10-2012 dla terenu działki Paproć 428/12 wydane zostały Warunki Zabudowy — decyzje nr 280/2012, 281/2012, 282/2012, 283/2012, 284/2012, 285/2012 — opatrzone klauzulą wykonalności. 3. W dniu 23-06-2021 złożony został wniosek o wydanie					

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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			warunków zabudowy dla pozostałej części działki — postępowanie zawieszono na 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku; termin zawieszenia upłynął, w związku z czym złożone zostało pismo o wznowienie postępowania i wydanie decyzji o warunkach zabudowy . 4. W dniu 17-03-2022 zostały wprowadzone zmiany w ewidencji użytków - obszar działki Paproć 428/12 został przeznaczony pod cele budowlane i opisany symbolem Bp (dokument : Starostwo Powiatowe w Nowym Tomyślu nr zmiany 301504_5.0010.97.2022) Dla działki Paproć 428/12 wydane zostały pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych o numerach 1072/2021 z dnia 20-10-2021, 1271/2021 z 23-12-2021, 359/2022 z dnia 24-052022, 375/2022 z dnia 30-05-2022, 376/2022 z dnia 30-05-2022.					
2.	20.06.2022	Osoba prywatna	Zniesienie terenu komunikacji wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć — ZACHÓD część B, wnoszę o zniesienie terenu komunikacji wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego , oznaczonego symbolem: 1KDWxs. Wyznaczony teren narusza prawo własności do dysponowania gruntem. Jest również niezgodne z wcześniej wydanymi decyzjami.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Do przedmiotowej nieruchomości prowadzi działka drogowa o szerokości ok. 3-3,5m. W celu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla nowo wydzielonych działek zaprojektowano ciąg komunikacyjny 1KDWxs.
3.	20.06.2022	Osoba prywatna	Zmiana przebiegu linii energetycznej średniego napięcia W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć — ZACHÓD — część B i przedstawieniem graficznym przebiegu linii energetycznej średniego napięcia przez obszar mojej działki, ponownie wnoszę o zweryfikowanie w terenie oraz rysunku planu przebiegu istniejącej linii. Ewentualne planowanie dodatkowej linii winno uwzględniać aktualny stan prawny i fizyczny inwestycji	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Linie energetyczne wrysowane są zgodnie z wytycznymi Zarządcy sieci – Eneą, co potwierdzone zostało pozytywnymi opiniami do projektu.

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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			poczynionych na działce Paproć 428/12. Na załączonej dokumentacji zdjęciowej ukazany jest stan faktyczny umiejscowienia słupów energetycznych i przebiegu linii średniego napięcia. Zaproponowany przebieg linii energetycznej w sposób rażący narusza przepisy prawa budowlanego i niezgodny jest z wcześniej wydanymi wiążącymi decyzjami.				
4.	20.06.2022	Osoba prywatna	Zmiana linii zabudowy W związku z wyłożeniem projektu planu zagospodarowanie przestrzennego dla obszaru Paproć ZACHÓD część B — wnoszę o zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na 8 m od zewnętrznej krawędzi planowanej drogi obwodowej. Teren działki Paproć 428/12 znajduję się w terenie zabudowanym. Jednocześnie odpierając zarzut zachowania ładu przestrzennego informuję, że jednocześnie złożony został wniosek o zamontowanie paneli dźwiękochłonnych na całej długości przebiegu obwodnicy, graniczącym z działką Paproć 428/12.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Linia zabudowy była zmieniana na poprzednich wyłożeniach zgodnie z postulatami właścicieli, a następnie przekazywana do Zarządcy drogi – WZDW w celu uzgodnienia. Proponowane przez właściciela odległości nie spotkały się z przychylnością WZDW i projekt otrzymał wówczas odmowę uzgodnienia.
5.	20.06.2022	Osoba prywatna	Montaż paneli dźwiękochłonnych W związku z wyłożeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć — ZACHÓD — część B, wnoszę o ujęcie w planie paneli dźwiękochłonnych, zlokalizowanych w pasie drogowym graniczącym z działką Paproć 428/12.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Projekt obwodnicy realizowany jest poprzez ZRID, plan miejscowy nie ma zatem wpływu na jego kształt.
6.	20.06.2022	Osoba prywatna	Wyłączenie ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć — ZACHÓD część B, wnoszę o wyłączenie całości terenu działki Paproć 428/12 ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	W momencie tego wyłożenia, obowiązywała strefa 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych, która obligatoryjnie musiała

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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			W ewidencji gruntów i budynków teren działki nastąpiła zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową. Złożony został wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na teren zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy uzyskano decyzje o pozwoleniach na budowę : - WZ nr 280/2012 — pozwolenie na budowę nr 1271/2021 - WZ nr 282/2021 — pozwolenie na budowę nr 359/2022 - WZ nr 283/2012 - pozwolenie na budowę nr 375/2022 - WZ nr 284/2012 - pozwolenie na budowę nr 376/2022 - WZ nr 285/2012 - pozwolenie na budowę nr 1072/2021 W sprawie WZ nr 281/2012 toczy się postępowanie odwoławcze. Złożono wniosek o wznowienie postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy dla pozostałej części działki Paproć 428/12. Ponadto, zgodnie z informacjami przekazanymi przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska, do końca czerwca 2022 r. procedowana będzie nowelizacja Ustawy z dnia 20 maja 2016 o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, znacznie zmniejszająca odległość umiejscowienia budynków mieszkalnych od elektrowni wiatrowych. Decyzje takie leżeć mają w kompetencjach samorządów gminnych.					być uwzględniona. Nie powodowała ona jednak braku możliwości uwzględnienia wydanych pozwoleń na budowę.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 4-
od 27 lipca 2022 r. do 17 sierpnia 2022 r., spływ uwag do 1 września 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	ó	7	8	9
1.	11.08.2022	Osoba prywatna	<u>Zmiana przeznaczenia terenu</u> W związku z kolejnym wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć Zachód — część B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, obejmującego w głównej mierze obszar działki Paproć nr 428/12, której jestem właścicielem, ponownie wnoszę o zmianę przeznaczenia obszaru działki Paproć 428/12 na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo/usługową zgodnie z przedstawianą wielokrotnie dokumentacją. Istotnym faktem jest, iż w poprzednich wyłożeniach planu działka została opatrzona symbolem 11MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, a w opublikowanym projekcie Uzasadnienia do Uchwały Rady Miejskiej ustanawiającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć Zachód zapisano, iż ustalenia w miejscowym planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (poniżej treść opublikowana 11.01.2022 oraz 20.10.2021): 3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XV111/203/2019 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	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	W obowiązującym Studium działka przeznaczona jest pod teren P/U, wobec czego pod zabudowę mieszkaniową mogły zostać przeznaczone wyłącznie te fragmenty działki dla których uzyskano prawomocne pozwolenia na budowę.

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	
			zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), Rada Miejska w Nowym Tomyślu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XV111/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.). Na terenie działek nr 430/1, 430/7, 430/8, 430/9, 428/12, 428/14, 428/16, 428/17, 428/19, 428/20, w planie miejscowym wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę. Podkreślić należy, iż wnioskodawca w całym procesie sporządzania studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, od 2012 r w którym uzyskane zostały prawomocne i oznaczone klauzulą wykonalności decyzje o warunkach zabudowy dla obszaru działki Paproć 428/12, dąży do polubownego i dogodnego dla obu stron rozwiązania spraw. Jednak podczas sporządzania wyłożonego projektu planu kolejny raz nie zachowano należytej staranności, a prawa nabyte oraz prawo własności – wymienione również w art.1 ust. 2 pkt 7 Ustawy o planowaniu przestrzennym - są umyślnie pomijane i nie uwzględniane, co rodzi obawy co do rzetelności przeprowadzania całego procesu planistycznego. Nie odniesiono się do obowiązującego stanu prawnego, wykazanego we wnioskach do poprzedniego wyłożenia planu — Obwieszczenie Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 10 maja 2022 r. —w szczególności: - dla działki Paproć 428/12 wydane zostało 5 pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych o numerach 1072/2021 z dnia 20-10-2021, 1271/2021 z 23-12-2021, 359/2022 z dnia 24-05-2022, 375/2022 z dnia 30-05-2022, 376/2022 z dnia 30-05-2022 - w opublikowanym uzasadnieniu do projektu Uchwały Rady Miejskiej				

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	
			zawarto po raz kolejny nieprawdziwe informacje dotyczące ilości wydanych pozwoleń na budowę wykazując, że zostało wydane tylko jedno pozwolenie na budowę; - całość obszaru działki Paproć 428/12 — nie dokonano żadnego podziału geodezyjnego — oznaczona jest jako obszar inwestycji objęty ważnymi pozwoleniami na budowę. W załączeniu, jako dowód, mapa do celów projektowych załączona do jednej z wymienionych powyżej ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę — decyzja nr 375/22 — obszar inwestycji oznaczony linią w kolorze żółtym. Tożsame oznaczenie obszaru inwestycji znajduje się również w innych decyzjach o pozwoleniu na budowę; - w dniu 17-03-2022 zostały wprowadzone zmiany w ewidencji użytków - obszar działki Paproć 428/12 został przeznaczony pod cele budowlane i opisany symbolem Bp (dokument : Starostwo Powiatowe w Nowym Tomyślu nr zmiany 301504_5.0010.97.2022) — do wyłożonego projektu planu załączono bez zmian Prognozę Oddziaływania na Środowisko, sporządzoną dnia 18-05-2022, gdzie w punkcie „4. Metody pracy i materiały źródłowe", powołano się na materiały kartograficzne dostępne on-line, aktualizowane na bieżąco, nie dokonując jednocześnie sprawdzenia aktualności istotnych danych, na jakich opracowanie oparto lub nie przedstawiając uzasadnienia nieuwzględnienia zaistniałych zmian. W związku z powyższym wnoszę jak powyżej.					
2.	11.08.2022	Osoba prywatna	Zlokalizowanie ekranów akustycznych/paneli dźwiękochłonnych W związku z kolejnym wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć Zachód — część B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, obejmującego w głównej mierze obszar działki Paproć nr 428/12, której jestem właścicielem, ponownie wnoszę o zlokalizowanie w	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Projekt obwodnicy realizowany jest poprzez ZRID, plan miejscowy nie ma zatem wpływu na jego kształt.

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	
			projekcie planu i dalej w projekcie drogi obwodowej nr 305 ekranów akustycznych/paneli dźwiękochłonnych na całej długości przebiegu obwodnicy przez działkę Paproć 428/12 . Działka Paproć 428/12 objęta jest w niewielkiej części miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla projektowanej obwodnicy południowo-zachodniej miasta Nowy Tomyśl oraz wiaduktu wraz z aktywizacją gospodarczą dla terenów pomiędzy ulicą Celną i ulicą Kolejową, ogłoszonym Uchwałą Nr XLVII/439/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu. Dla pozostałej części działki Paproć 428/12 dotychczas odbyło się 5 wyłożeń projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć — Zachód. Teren działki budowlanej Paproć 428/12 w całości jest terenem inwestycji polegającej na budowie minimum 6 domów jednorodzinnych będących w zaawansowanej fazie realizacji. Burmistrz Nowego Tomyśla posiada aktualną wiedzę o stopniu zaawansowania mojej inwestycji. Zaznaczyć w tym miejscu należy, iż w projekcie planowanej obwodnicy dla części objętej planem z 2018 (Uchwałą Nr XLVII/439/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu) zostały zaprojektowane ekrany akustyczne/panele dźwiękochłonne chroniące domy jednorodzinne bezpośrednio graniczące z działką 428/12. W załączeniu projekt obwodnicy dla obszaru działki Paproć 428/12. Jak wyżej opisano — przez obszar działki Paproć 428/12 przebiega granica planu zagospodarowania dotycząca budowy drogi obwodowej nr 305 oraz procedowany aktualnie projekt planu zagospodarowania dla obrębu Paproć Zachód. Zapisy dotyczące zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach				

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	
			podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikającymi z Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z późniejszymi zmianami oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z późniejszymi zmianami, zawarte w aktualnym projekcie Uchwały Rady Miejskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć — Zachód — część B są daleko niewystarczające w związku z planowaną budową drogi obwodowej Nowego Tomyśla nr 305. Wobec powyższego wnoszę jak powyżej.					
3.	11.08.2022	Osoba prywatna	Wyłączenie ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych. W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD część B – działka 428/12 ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej. Dokonanie wyłączenia obszaru działki ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej należy do uprawnień Burmistrza i samorządu lokalnego. W dniu 17-03-2022 zostały wprowadzone zmiany w ewidencji użytków – obszar działki 428-12 został przeznaczony pod cele budowlane i opisany symbolem Bp (dokument: Starostwo Powiatowe w Nowym Tomyślu nr zmiany 301504_5.0010.97.2022) Całość obszaru działki Paproć 428/12 – nie dokonano żadnego podziału geodezyjnego – oznaczona jest jako obszar inwestycji objęty ważnymi pozwoleniami na budowę, będącymi w zaawansowanej fazie realizacji domów jednorodzinnych na podstawie uzyskanych decyzji o pozwoleniu na budowę.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	W momencie tego wyłożenia, obowiązywała strefa 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych, która obligatoryjnie musiała być uwzględniona. Nie powodowała ona jednak braku możliwości uwzględnienia wydanych pozwoleń na budowę.
4.	11.08.2022	Osoba prywatna	Zniesienie terenu komunikacji wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego. W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć –	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Do przedmiotowej nieruchomości prowadzi działka drogowa o szerokości

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	
			Zachód część B, po raz kolejny wnoszę o zniesienie terenu komunikacji wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 1 KDWxs. Zapisy projektu planu zagospodarowania przestrzennego naruszają prawo własności do dysponowania gruntem. Ponad to, Burmistrz Nowego Tomyśla nie skierował do właściciela działki żadnego pisma dotyczącego propozycji wykupu przez gminę Nowy Tomyśl terenu, który w projekcie miejscowego planu zagospodarowania oznaczył symbolem 1KDWxs. Obszar działki Paproć 428/12 obejmują warunki zabudowy z 2012 r., na podstawie których wydane zostały ostateczne decyzje o pozwoleniach na budowę domów jednorodzinnych. Inwestycja jest w trakcie zaawansowanej realizacji zgodnie z zapisami tych decyzji, a zmiany przeznaczenia terenu zawarte w projekcie wyłożonego planu pozostają w sprzeczności ze stanem rzeczywistym.					ok. 3-3,5m. W celu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla nowo wydzielonych działek zaprojektowano ciąg komunikacyjny 1KDWxs.
5.	11.08.2022	Osoba prywatna	2. Dotyczy wniosku o zmianę przeznaczenia całości terenu działki Paproć428/12 na zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo/usługową Część terenu działki Paproć 428/12 objęta jest MZP w sprawie projektowanej obwodnicy drogi 305. Kolejna część terenu działki została objęta MZP dla obrębu Paproć Zachód część A, oznaczona symbolem 10MN/U — przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową, pomimo odmiennych zapisów w Studium. Dla pozostałej części działki Paproć 428/12 obowiązują ważne decyzje o warunkach zabudowy wydane w 2012 r. oraz pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych, a MZP jest w fazie opracowywania. Jak wykazano wielokrotnie - zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego wyraźnie dopuszczają przeznaczenie	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	W projekcie uwzględniono wszystkie prawomocne pozwolenia na budowę. Brak jest możliwości uwzględnienia w planie miejscowym decyzji o warunkach zabudowy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			terenu niezależnie od kierunku przeznaczenia wskazanego w tymże Studium. Pakt ten potwierdzają zapisy uchwały i rysunek do obowiązującego już MZP Paproć Zachód część A. Zostało to również potwierdzone w piśmie Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 24.08.2022 uzyskanym na podstawie dostępu do informacji publicznej. Burmistrz Nowego Tomyśla wskazał, iż „zinterpretował" przeznaczenie całości terenu jako zabudowę mieszkaniowo-usługową na podstawie dostarczonego pozwolenia na budowę nr 1072/2021. Jednakże w kolejnych wyłożeniach planu przeznaczenie terenu zostało zmienione na usługowe — pomimo dostarczenia kolejnych uzyskanych pozwoleń na budowę : 1271/2021, 359/2022,375/2022, 376/2022 w których teren działki Paproć 428/12 wskazany jest jako obszar inwestycyjny. Nie uzyskano wyjaśnienia na jakiej podstawie przeznaczenie terenu zostało zmienione z MN/U na U. Ponadto z pisma Burmistrza Nowego Tomyśla wynika, iż Studium Uwarunkowań z 2019 r. zostało sporządzone w dużym stopniu uogólnienia lub bez zachowania wymaganej staranności, ponieważ na terenie opisanym jako P/U pominięta została istniejąca zabudowa mieszkaniowa, dla której warunki zabudowy uzyskano w latach 2003-2013, a wszystkie pozwolenia na budowę zostały uzyskane przed rokiem 2019 — czyli przed przystąpieniem do sporządzania Studium. Dwa pisma Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 24.08.2022r. w załączeniu. Na dzień 30.08.2022 wszystkie wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz uzyskane pozwolenia na budowę dla działki Paproć 428/12 są ważne. W rejestrze gruntów działka oznaczona jest symbolem Bp. Podtrzymuję wniosek - składany wielokrotnie do poprzednich wyłożeń projektu planu - o zmianę przeznaczenia całości obszaru działki Paproć 428/12				

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	
			objętego opracowywanym planem na mieszkalne lub mieszkalno-usługowe, zgodnie z zapisem w Uchwale Nr LI/576/2022 z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć—ZACHÓD — część A.					
6.			3. Dotyczy wniosku o zlokalizowanie paneli dźwiękochłonnych ekranów akustycznych na całej długości przebiegu obwodnicy przez działkę Paproć 428/12 Wniosek składany wielokrotnie do poprzednich wyłożeń projektu planu - pozostawiany bez podjęcia dalszych działań. W piśmie Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 24.08.2022, otrzymanym jako odpowiedź na wniosek o udzielenie informacji publicznej, nie odniesiono się do zapytania i nie przedstawiono żadnego uzasadnienia powodów odrzucania wniosków o ujęcie ekranów akustycznych/paneli dźwiękochłonnych na całym obszarze działki Paproć 428/12 pomimo, iż w projekcie planowanej obwodnicy na części obszaru działki objętej planem z 2018 (Uchwałą Nr XLVII/439/2018 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu) zostały zaprojektowane ekrany akustyczne/panele dźwiękochłonne chroniące jedynie domy jednorodzinne bezpośrednio graniczące z przedmiotową działką. Burmistrz Nowego Tomyśla w przedmiotowym piśmie wskazał jedynie, że linia zabudowy uzgodniona z WZDW została usytuowana w odległości 20,00m od krawędzi jezdni pomijając fakt, iż — na podstawie wniosku jaki złożyłem bezpośrednio do WZDW — linia zabudowy wskazana przez WZDW została przesunięta na korzyść właściciela działki Paproć 428/12 względem linii wskazywanej przez Burmistrza Nowego Tomyśla w projekcie MZP o 10m na długości około 225m, co stanowi różnicę 2250m2 powierzchni. W związku z powyższym wystąpiłem ponownie bezpośrednio do Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich (WZDW) z wnioskiem o przedstawienie	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Projekt obwodnicy realizowany jest poprzez ZRID, plan miejscowy nie ma zatem wpływu na jego kształt.

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	
			dokumentacji dotyczącej uzgodnień pomiędzy WZDW a Burmistrzem Nowego Tomyśla dotyczących uwzględnienia ekranów akustycznych/paneli dźwiękochłonnych na obszarze działki. Pismem z dnia 17.08.2022 WZDW poinformowało, iż „nie posiada korespondencji z Burmistrzem Nowego Tomyśla w sprawach: - wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz uzyskanych na ich podstawie pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych, - złożonych przez właściciela działki Paproć 428/12 wnioskach o ujęcie ekranów akustycznych/paneli dźwiękochłonnych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dalej w projekcie nowego przebiegu DW 305." W związku z zaniechaniem dokonania przez Burmistrza Nowego Tomyśla niezbędnych uzgodnień oraz na podstawie opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu, wnioskiem z dnia 23.08.2022 zwróciłem się do WZDW o podjęcie i dokonanie koniecznych uzgodnień pomiędzy WZDW i Burmistrzem Nowego Tomyśla w celu ochrony akustycznej obszaru działki paproć 428/12. Pismo WZDW z dnia 17.08.2022 w załączeniu.					
7.			4. Dotyczy wniosku o wyłączenie ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej Z pisma Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 24.08.2022 oraz z treści projektu uchwały wprowadzającej plan miejscowy nie wynika w żaden sposób, iż Burmistrz Nowego Tomyśla korzysta z przepisów przejściowych i wyraźnie wskazuje w uchwale dotyczącej MZP, iż w obszarze odziaływania elektrowni wiatrowych dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową (w tym wypadku oznaczenia MN lub MN/U) oraz dopuszcza możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego na tych obszarach. W związku z powyższym obszar działki Paproć 428/12	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	W momencie tego wyłożenia, obowiązywała strefa 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych, która obligatoryjnie musiała być uwzględniona. Nie powodowała ona jednak braku możliwości uwzględnienia wydanych pozwoleń na

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	
			nadal opisany jest jako pozostający w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej i nie został z niej wyłączony. Wnoszę o wyraźne wskazanie w projekcie uchwały wyłączenia obszarów zabudowy mieszkaniowej ze strefy oddziaływania elektrowni wiatrowej na podstawie obowiązujących przepisów.					budowę.
8.			5. Dotyczy wniosku o zniesienie terenu komunikacji wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDWxs W piśmie z dnia 24.08.2022 Burmistrza Nowego Tomyśla - uzasadniając odrzucenie wniosku o zniesienie terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KDWxs opiera się na załącznikach graficznych do decyzji o warunkach zabudowy z 2012 r., które sam uznał za niezgodne z MZP. Pozostaje bezspornym naruszanie przez Burmistrza Nowego Tomyśla praw nabytych oraz prawa własności do dysponowania gruntem. Jako właściciel działki zobowiązany jestem zapewnić dostęp do drogi publicznej dla budowanych domów jednorodzinnych, jednakże sposób zapewnienia takiego dostępu regulują przepisy odrębne.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Do przedmiotowej nieruchomości prowadzi działka drogowa o szerokości ok. 3-3,5m. W celu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla nowo wydzielonych działek zaprojektowano ciąg komunikacyjny 1KDWxs.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 5-
od 25 stycznia 2023 r. do 15 lutego 2023 r., spływ uwag do 2 marca 2023 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	ó	7	8	9
1.	27.02.2023	Przedsiębiorstwo	Działając w imieniu mojego Mandanta S&G DEVELOPER spotka z ograniczona odpowiedzialności, numer KRS: 0000984305 z powołaniem na załączone pełnomocnictwo do reprezentowania w niniejszej sprawie, w nawiązaniu do Obwieszczenia Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 17 stycznia 2023 r. na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022.503 t.j. z dnia 2022.03.02) poniżej wnoszą następujące uwagi do wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - Zachód - Część B, którym objęta jest działka nr 428/12 położona w Paproci należąca do mojego Mandanta: 1. Kwestionuje wydzielenie na działce nr 428/12 osobnej części na zabudowę usługową (1U) oraz osobnej części zabudowę mieszkaniowo-usługową (1MN/U). Tym samym wnoszę o zmiany całości terenu działki nr 428/12 położonej w miejscowości Paproć na zabudowę mieszkaniową lub zabudowę mieszkaniowo - usługową,	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	W projekcie planu uwzględniono wszystkie prawomocne pozwolenia na budowę. Wobec tego, tylko fragment terenu mógł być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.
2.			2. Kwestionuje uwzględnienie działki nr 428/12 położonej w miejscowości Paproć jako działki znajdującej się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej. Zaznaczyć należy, ze pomimo posiadanej przez Burmistrza Nowego Tomyśla wiedzy o decyzjach o warunkach zabudowy oraz procedowaniu pozwoleń na budowy domów jednorodzinnych na podstawie tychże warunków zabudowy, a także toczących się postepowaniach odwoławczych, obszar działki nr 428/12 położonej w miejscowości Paproć nadal opisany jest jako pozostający w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej i nie został z niej wyleczony.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	W momencie tego wyłożenia, obowiązywała strefa 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych, która obligatoryjnie musiała być uwzględniona. Nie powodowała ona jednak braku możliwości uwzględnienia wydanych pozwoleń na

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	
								budowę.
3.			3. Kwestionuje zapisy dot. terenu komunikacji wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDWxs - zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego naruszaj prawo własności do dysponowania działka należącą do mojego Mandanta. Co istotne. Burmistrz Nowego Tomyśla nie skierował do właściciela działki pisma w zakresie propozycji wykupu przez Gminy Nowego Tomyśla terenu, który w projekcie miejscowego planu zagospodarowania oznaczył symbolem 1KDWxs.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Do przedmiotowej nieruchomości prowadzi działka drogowa o szerokości ok. 3-3,5m. W celu odpowiedniej obsługi komunikacyjnej dla nowo wydzielonych działek zaprojektowano ciąg komunikacyjny 1KDWxs.
4.			Jednocześnie wnoszę o: 4. Weryfikację przebiegu linii energetycznej średniego nabycia, albowiem pomimo przedstawionej dokumentacji fotograficznej faktycznego przebiegu linii energetycznej oraz informacji uzyskanych z ENEA, nie ma ona w planach prowadzenia żadnych nowych inwestycji na przedmiotowym terenie.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Na poprzednich wyłożeniach do publicznego wglądu uwaga ta była uwzględniana i wystąpiono do Zarządcy sieci o ponowne zaopiniowanie projektu. Wystąpiono do Zarządcy linii elektroenergetycznych – Enei o ponowne zaopiniowanie projektu w dniu 18.10.2022 r. Pismem z dnia 25.10.2022 r. otrzymano negatywną opinię od Enea Operator. Po dokonaniu korekt w projekcie wynikających z

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	
								powyższego pisma, wystąpiono w dniu 24.11.2022 r. ponownie o opinię do Enea Operator i w dniu 12.12.2022 r. otrzymano pozytywną opinię bez uwag.
5.			5. Zmiany linii zabudowy i ujęciu paneli dźwiękochłonnych/ekranów akustycznych - pomimo, iż w projekcie planowanej obwodnicy dla części objętej planem z 2018 (Uchwała nr XLVII/439/2018 Rady Miejskiej w Nowy Tomyślu) zostały zaprojektowane ekrany akustyczne/ panele dźwiękochłonne, usytuowane na działce paproć 428/12, a chroniące jedynie domy jednorodzinne bezpośrednio graniczące z przedmiotową działką.	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Projekt obwodnicy realizowany jest poprzez ZRID, plan miejscowy nie ma zatem wpływu na jego kształt. Linia zabudowy również była zmieniana zgodnie z uwagami właściciela działki, jednak projekt otrzymał wówczas negatywne uzgodnienie Zarządcy drogi WZDW.
6.			6. Zmiany w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego terenu ochronnego, nieprzekraczalnej linii zabudowy od planowanej obwodnicy dot. działki nr 428/12 położonej w Paproci z 20 m (poza terenem zabudowanym) na 8 m (w terenie zabudowanym). I. Na wstępie wyjaśnić należy, ze przedmiotowa działka jest w chwili obecnej własnością S&G DEVELOPER Spółka z ograniczona odpowiedzialnością. Poprzedni właściciel, Renata Szymankiewicz, na podstawie aktu notarialnego - umowy darowizny z dnia 12 maja 2022 r., darowała swojemu synowi Kacprowi Szymankiewiczowi prawo własności ww. nieruchomości do majtku osobistego. Nastypnie Kacper Szymankiewicz na	428/12 obręb Paproć	1MN/U, 1U, 1KDWxs		X	Linia zabudowy była zmieniana zgodnie z uwagami właściciela działki, jednak projekt otrzymał wówczas negatywne uzgodnienie Zarządcy drogi WZDW. Ponadto, w projekcie planu uwzględniono wszystkie prawomocne pozwolenia na budowę.

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	
			podstawie aktu notarialnego - umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 30 czerwca 2022 r., wraz z Hubertem Michałem Górnym działającym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą Górny Investments Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lubieniu zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą. S&G DEVELOPER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kolejno Kacper Szymankiewicz, na podstawie aktu notarialnego - umowy o przeniesienie prawa własności z dnia 18 lipca 2022 r., przeniósł na rzecz spółki pod firmą S&G DEVELOPER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedziba w miejscowości Lubien prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości paproć, gmina Nowy Tomyśl, stanowiącą działkę gruntu nr 428/12. Dlatego tez w niniejszym postepowaniu legitymacje czynnego udziału w zakresie wniesienia uwag do procedowanego planu posiada obecny właściciel dziatki nr 428/12 położonej w Paproci - spółka z ograniczona odpowiedzialnością działająca pod firmą S&G DEVELOPER. II. Na gruncie niniejszej sprawy istotnym jest, ze przedmiotową działkę nr 428/12 położoną. w Paproci obejmuje częściowo złożony projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu paproć - Zachód - Część B. Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem planu zagospodarowania przestrzennego oraz projektem mapy z dnia 2 listopada 2022 r., stanowiącym załącznik do planu zagospodarowania przestrzennego zauważyć należy, ze działka nr 428/12 położona w Paproci została oznaczona symbolami 1 U oraz 1 MN/U. Według legendy niniejszej mapy oraz zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl z 2019 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	
			tereny oznaczone symbolem ,,U" stanowią. tereny zabudowy jedynie usługowej: 1. W zakresie kierunku rozwoju posiadaj.: A. Funkcje wiodącą. - zabudowy usługową.: usługi wraz z niezbędną. infrastrukturą. techniczną. i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę; Funkcje uzupełniającą. - budynki magazynowe na potrzeby funkcji wiodącej, parking na potrzeby funkcji wiodącej, funkcje mieszkaniowe na kondygnacjach powyżej parteru, istniejącą. nieuciążliwą. działalność produkcyjna. lub rzemieślniczą, istniejącą. zabudowę mieszkaniową, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzoną., place gier i zabaw, parking. 2. Przewiduje się wolnostojącą. zabudowę. 3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowani przestrzennego wskaźników wg poniższych poleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy - nie wyższy niż ó0% powierzchni działki budowlanej. 4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe. 5. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m^2. Natomiast tereny oznaczone symbolem 1 MN/U stanowią. zgodnie z legendą. mapy oraz ww. Studium tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej. 1. W zakresie kierunku rozwoju posiadają.: A. Funkcje wiodącą. - zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną. infrastrukturą. Techniczną i układem komunikacyjnym obsługującymi te zabudowy; B. Funkcje uzupełniającą. - budynki zamieszkania zbiorowego: dam seniora, dom zakonny, internaty, istniejq.ca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,					

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	
			zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi. 2. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz budynków zamieszkania zbiorowego w strefie od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od linii kolejowej i dróg wojewódzkich zaleca się zlokalizowane wyłącznie funkcji terenów niewymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowy usługową). 4. Przewiduje się realizacje zróżnicowanych typów zabudowy np. wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa i willowa. 5. Należy dozie do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej a procent powierzchni zabudowy nie wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej. 6. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyżej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzenie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego. 7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: - dla zabudowy wolnostojącej, willowej- minimum 700 m^2, - dla zabudowy bliźniaczej - minimum 500 m^2, - dla zabudowy szeregowej - minimum 250 m^2. Na gruncie niniejszej sprawy niezrozumiale jest, dlaczego działka nalezq.ca do mojego Mandanta została w części oznaczona symbolem „U", a tym samym przeznaczona wyłącznie pod zabudowy usługową, a w				

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	
			części została oznaczona symbolem 1 MN/U tj. przeznaczona zarówno pod zabudowę usługową. jak i zabudowy mieszkaniową jednorodzinną. Znamiennym jest, ze spółka S&G Developer określa swój interes wyrażający się w tym, iż na terenie działki nr 428/12 chce prowadzić działalność deweloperską do intensywnej zabudowy mieszkaniowej. W przypadku, kiedy plan z góry zakłada, ze tylko część nieruchomości może być przeznaczona - jak wynika z mapy graficznej - na cele mieszkaniowe, a pozostała na usługi to zmniejsza to znacznie wartość przedmiotowej nieruchomości oraz w znacznym zakresie wręcz uniemożliwia jej prowadzenie. Co istotne, Urząd Miasta Nowy Tomyśl pomimo prowadzenia przez właścicieli przedmiotowej działki regularnych rozmów do chwili obecnej nie wskazał podstaw swojej planistycznej decyzji. Dlatego uwagi przedstawione w petitum niniejszego pisma zmierzaj do wykorzystywania przez mojego Mandanta pełnego prawa własności nieruchomości w oparciu o treść art. 140 k.c. oraz art. 20, 31 ust. 3 i art. ó4 ust. 3 ustawy zasadniczej - Konstytucji Rzeczypospolitej Polski, stanowiące naczelne zasady funkcjonowania w demokratycznym państwie prawa. W konsekwencji czego chciałby uzyskać całą powierzchnie swojej działki do realizowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego praktycznie nie podano żadnego uzasadniania przyj tych rozwiązań, dlatego niezrozumiale jest rozwiązanie planistyczne dot. działki 428/12 w Paproci. Organ rozpatrujący naniesione uwagi winien stworzyć gwarancji ochrony interesu indywidualnego mojego Mandanta, zwłaszcza ze kieruje się on interesem swojej firmy - spółki, której działalność statutowa pozwala na realizację programu, przede wszystkim budownictwa jednorodzinnego. Odnośnie przedmiotowej nieruchomości mojego					

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	
			Mandanta organ określił ograniczenia pewnej części gruntu co do budownictwa jednorodzinnego. Jednakże jest to niezrozumiale, albowiem zgodnie z posiadanymi informacjami brak jest wskaźnika intensywności zabudowy mieszkalnej. Na uwadze należy mieć, ze przy tak położonej nieruchomości i to w granicach przedmiotowej działki trudno będzie wykorzystać nieruchomości na inną niż intensywna zabudowa mieszkalna. III. Jednocześnie wskazać należy, ze założeniem Studium zasadniczym celem polityki przestrzennej w skali lokalnej jest tworzenie jak najlepszych warunków zżycia mieszkańców gminy oraz przede wszystkim rozwój mieszkalnictwa. Co istotne, w samym Studium zostało podkreślone, że zgodnie z przeprowadzonymi analizami i strategiami stwierdza się, ze istnieje dość duże zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze zwartym na terenach sąsiadujących z miastem Nowy Tomyśl. Kolejno w Studium zostało wskazane, ze biorąc pod uwagę rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinnym położonym w stosunkowo bliskiej odległości od Poznania (potencjalnego miejsca pracy), ale i także samego Nowego Tomyśla, będąc równocześnie blisko natury, w gminie dobrze skomunikowanej, wyposażonej w infrastruktury techniczną, gmina Nowy Tomyśl może okazać się miejscem, które będzie spełniać oczekiwania przyszłych poszukiwaczy nowego lokum. Mając na uwadze liczby dużych zakładów pracy na terenie gminy Nowy Tomyśl, istotnym kierunkiem w rozwoju mieszkalnictwa będzie również nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W Studium zawarto również informacje, ze Gmina Nowy Tomyśl może stać się jedną z bardziej pożądanych lokalizacji dla przyszłych inwestorów a także poszukiwaczy miejsca na					

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	
			swój wymarzony dom (zob. Studiu Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nowy Tomyśl, 2019 r.) Tym bardziej przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy niezrozumiałym jest decyzja planistyczna, na podstawie, której uznano, ze działka nr 428/12 położona w miejscowości Paproć, sąsiadującej z miejscowością Nowy Tomyśl winna zostać podzielona na niejako dwa obszary, tj. część działki przeznaczona wyłącznie na usługi oraz część działki przeznaczona na usługi oraz funkcje mieszkaniową. Mając na uwadze wytyczne oraz uwagi zawarte w Studium winno zostać zapewnione przez organy planistyczne jak najwięcej terenów przeznaczonych właśnie pod zabudowy mieszkaniową, chociażby z uwagi na duże zainteresowanie nabyciem nieruchomości na tym terenie oraz dogodny dojazd do miasta Poznań, który stanowi centrum życia zawodowego wielu mieszkańców Gminy Nowy Tomyśl. IV. W tym miejscu pochylić się należy również nad obowiązującym orzecznictwem w zakresie procesu uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 7 września 200ó r., sygn. akt: II SA/Wr/604/05, którego teza jest nadal aktualna oraz stosowana w praktyce „gwarancji ochrony praw osób, których interesy mogą zostać naruszone przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi nie tylko ustawowo określony tryb postępowania. Gwarancja taką jest przede wszystkim rzeczywista, a nie pozorna możliwość wpływania na rozwiązania przyjęte w uchwalonym planie. Niemożność wprowadzenia jakichkolwiek zmian do projektu (a ścisłej zasad na jakich oparto się tworząc plan zagospodarowania przedmiotowych terenów) sprawia, ze gwarantowany					

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	
			ustawowo tryb rozwiazywania konfliktów między interesami obywateli i wspólnoty samorządowej nie spełnił swojej roli". „Co więcej tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów pomiędzy poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspó1notq i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczce się w granicach obowiązujących przepisów". Istotnym jest, ze „.naruszenie zapisami planu zagospodarowania przestrzennego prawa własności nie polega na tym, ze uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego dokonuje zaboru człowieka z nieruchomości właściciela", lecz na tym, ze sprzeczne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności". Naruszenie interesu prawnego wiec nie polega na odjęciu jakiejś dotychczasowej wartości prawnej (uprawnienia, możliwości prawnej), ale również na spowodowaniu, ze w przyszłości jakaś wartość prawna (uprawnieninie, możliwość prawna) nie będzie mogła być realizowana. Rzeczą organu planistycznego jest także wytłumaczenie zainteresowanemu powodów takiego naruszenia". Bezsprzecznie na gruncie niniejszej sprawy, jeśliby projekt planu zagospodarowania przestrzennego dzielący działki o nr 428/12 na część usługową (1U) oraz usługowo - mieszkalną (1 MN/U) wszedł w życie, prawa mojego Mandanta - tj. spółki deweloperskiej - zostałyby w znaczny sposób ograniczone. Co istotne, mój Mandant zostałby pozbawiony możliwości wykorzystania całej powierzchni swojej dziatki w celu realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego. Dlatego tez zasadnym jest, aby organ planistyczny zmienił sposób zagospodarowania działki należącej do mojego Mandanta					

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	
			poprzez ustalenie całości powierzchni działki pod zabudowy mieszkaniowo - usługową (I MN/U). Na marginesie zaznaczyć należy, ze na przedmiotowej działce zostały poczynione czynności zmierzające do dokonania inwestycji polegającej na budowie sześciu domów jednorodzinnych. Mój Mandant wielokrotnie informował Gminę Nowy Tomyśl o swoich planach inwersyjnych. W konsekwencji czego, w przypadku braku uwzględnienia uwag mojego Mandanta do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, poniósłby on duże straty finansowe. V. Kolejno należy po krótce odnieść się do umiejscowienia działki nr 428/12 jako działki zlokalizowanej w granicach strefy 10 - krotności elektrowni wiatrowych. Bezsprzecznie niniejsza działka nie powinna się znaleźć w obrębie tzw. strefy ochronnej - strefy wiatrakowej. Zauważyć należy, ze w uchwalonym już miejscowym planie będącym źródłem prawa - tj. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć-Zachód Część A, Uchwala nr LI/576/2022 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 30 maja 2022 r., który częściowo również obejmuje przedmiotową działkę (teren oznaczony symbolem 10MN/U), gmina nie uwzględniała tzw. strefy ochronnej - strefy wiatrakowej. Natomiast zgodnie z art. 3 u.i.z.e. w. lokalizacja elektrowni wiatrowej następuję wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na marginesie zaznaczyć należy, ze w pkt. 6 uzasadnienia do Uchwały nr LI/576/2022 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 30 maja 2022 r. zostało wskazane, ze nie uwzględniono w planie uwag Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Tomyślu, który powołuje się na art. 4 ust. 1 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych					

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	
			uważa, ze w strefach od elektrowni wiatrowych obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Uwaga ta nie została uwzględniona, gdyż zgodnie z przywołana ustawą obowiązują przepisy przejściowe, tj. zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy o inwestycjach wiatrakowych w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizacje budynku mieszkalnego dla budynku o funkcji mieszkalnej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Biorcą powyższe pod uwagę tez niezrozumiałym jest, dlaczego przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Paproć - Zachód - Część B miałaby zostać uwzględnioną tzw. „strefa ochronna". Jednocześnie w tym miejscu należy przytoczyć treść pisma Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 24 sierpnia 2022 r., zgodnie z którym w obszarze elektrowni wiatrowych w dalszym ciągu możliwe jest procedowanie planów miejscowych w których w granicach strefy oddziaływania wyznaczone s4 tereny zabudowy mieszkaniowej czy tez usługowo - mieszkaniowej. W związku z powyższym uznać należy, ze stanowisko Burmistrza Nowego Tomyśla w tym zakresie jest sprzeczne, a objecie działki nr 428/12 położonej w Paproci jako obszaru znajdującego się w strefie ochronnie wiatrakowej nieprawidłowe. VI. Co do kwestionowania zapisów dot. terenu komunikacji wewnętrznego ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem 1KDWxs. podkreślić należy, ze zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego naruszają prawo wlasnosci do dysponowania działką należącą do mojego Mandanta. Burmistrz Nowego Tomyśla odrzucił wniosek o				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			zniesienie terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1KDWxs. Jednakże na gruncie niniejszej sprawy niezwykle istotne jest, ze Burmistrz Nowego Tomyśla nie skierował do właściciela działki żadnego pisma dot. propozycji wykupu przez Gminy Nowego Tomyśla terenu, który w projekcie miejscowego planu zagospodarowania oznaczył symbolem 1KDWxs. Tym samym Burmistrz Nowego Tomyśla naruszył zasady praw nabytych oraz prawo każdoczesnego właściciela działki do jej nieuciążliwego dysponowania. Mój Mandant jako właściciel działki nr 428/12 położonej w Paproci zobowiązuje się - realizując inwestycję deweloperską - do zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla budowanych domów jednorodzinnych. VII. Mając na uwadze projekt planowanej obwodnicy na terenie całej działki nr 428/12 położonej w Paproci winny zostać ujęte panele dźwiękochłonne lub ekrany akustyczne. Burmistrz Nowego Tomyśla z niewiadomych przyczyn nie uwzględnił wniosku właściciela działki o zamontowanie ww. paneli pomimo, iż w projekcie planowanej obwodnicy dla części objętej planem z 2018 (Uchwala. nr XLVII/439/2018 Rady Miejskiej w Nowy Tomyślu) zostały zaprojektowane właśnie takie ekrany akustyczne/ panele dźwiękochłonne, usytuowane na działce Paproć 428/12. Działka nr 428/12 położona w Paproci bezsprzecznie winna mieć zapewnioną ochrony akustyczną. z uwagi na to, iż będzie pełniła funkcję mieszkaniową, a w sąsiedztwie usytuowana będzie obwodnica generująca immisje w postaci hałasów. IX. W tym miejscu odnieść się należy do odległości, jakie zgodnie z obowiązującymi regulacjami winny dzielić obiekty budowlane przy drogach względem zewnętrznej krawędzi jezdni. Według art. 43 ust 1 . ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. 2022. 1693.				

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	
			t.j. z dnia 12 sierpnia 2022 r. obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej to 8 m w terenie zabudowanym dla drogi wojewódzkiej, jak stanowić bardziej planowana obwodnica. Działka nr 428/12 położona w Paproci należąca do mojego Mandanta bezsprzecznie stanowi teren zabudowany. W konsekwencji czego odległość zabudowy od istniejącej drogi winna wynosić od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m. Wyznaczenie zgodnej z prawem odległości zabudowy od pasa jezdni ma na celu wyłącznie zapewnienie bezpieczeństwa, a także ochrony; praw mojego Mandanta. Dlatego tez niezrozumiale jest na jakiej podstawie Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich wyznaczył nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w odległości od 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej obwodnicy. Są to ustalenia sprzeczne z obowiązującą ustawą regulującą niniejsza kwestie. Niezrozumiałym jest również nieuwzględnienie uwag w tym zakresie kierowanych przez mojego Mandanta, tym bardziej, ze działanie takie wpływają negatywnie na inwestycje przez niego podjęte. X. W zakresie wniosku o weryfikacje przebiegu linii energetycznej średniego napięcia należy zauważyć, ze został on odrzucony bezpodstawnie, albowiem w dalszym ciągu nie został ustalony rzeczywisty przebieg linii elektrycznej. Na dokumentacji zdjęciowej dot. niniejszej linii energetycznej można zauważyć odmienne umiejscowienie slupów i przebiegu linii elektroenergetycznych w porównaniu do					

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	
			przedstawionego projektu planu. Mój Mandant w ENEA uzyskał informacje, ze nie jest planowana rozbudowa istniejących linii elektroenergetycznych. W konsekwencji czego przedstawiony plan przebiegu linii energetycznej dot. wyłącznie linii istniejących. Znamiennym jest, ze umiejscowienie oraz przebieg linii energetycznych ma bezpośredni wpływ na decyzje planistyczne dot. planowania przestrzennego na terenie Gminy Nowy Tomyśl. Tym samym niniejsze decyzje wpływają również bezpośrednio na Inwestorów. Biorąc powyższe pod uwagę zasadnym jest, aby ponownie został rozpatrzony dwukrotnie składany przez mojego Mandanta wniosek o weryfikację przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kW. XI. Biorąc pod uwagę powyższe wnoszę o rozpatrzenie oraz uwzględnienie wyżej wymienionych uwag do wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć - Zachód - Część B. Jednocześnie wskazuje, ze niniejsze uwagi do planu zostały zgłoszone w terminie, albowiem zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 17 stycznia 2023 r. uwagi należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2 marca 2023 r.					

Załącznik Nr 3
do Uchwały **Nr LXXV/818/2023**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyśl
z dnia **27 września 2023 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – część B 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Nowym Tomyślu rozstrzyga co następuje:

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

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

§2
Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXV/818/2023

Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

z dnia 27 września 2023 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR LXXV/818/2023
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
z dnia 27 września 2023 r.

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

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,3 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: P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Nowym Tomyślu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.). Dla części nieruchomości nr 428/12 obręb Przyłęk wydane zostały pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W planie uwzględniono prawomocne pozwolenia na budowę. Funkcję usługową dodano zgodnie ze studium.

5. Do planu zostały sporządzone:
- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – część B”,
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Paproć – ZACHÓD – część B”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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 ww. 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 upływał 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 12 października 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu (w całości) 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. Pierwsze wyłożenie dotyczyło jeszcze terenu przed podziałem na część A i B.
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.
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 10 maja 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 18 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 maja 2022 r. o godz. 10.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 23 czerwca 2022 r. wpłynęło 7 pism zawierających uwagi do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.
e) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 19 lipca 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 27 lipca 2022 r. do 17 sierpnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 sierpnia 2022 r. o godz. 10.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 1 września 2022 r. wpłynęło 6 pism zawierających uwagi do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.
f) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 17 stycznia 2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 25 stycznia 2023 r. do 15 lutego 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 13 lutego 2023 r. o godz. 9.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 2 marca 2023 r. wpłynęło 1 pismo zawierających uwagi 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 nie ustala wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, z uwagi na brak 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 Miasta Nowy Tomyśl 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 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 – ZACHÓD – część B, 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 B”. 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 B, 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.