UCHWAŁA NR IV/26/2024
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.).

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0^o do 12^o;
3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30^o do 45^o lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20^o do 45^o;
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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych. W przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
7) **obiektach kubaturowych** – należy przez to rozumieć wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;

8) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez budynek, wiaty, szklarnie, altany itp. 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,
- tarasów i powierzchni utwardzonych;

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

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

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

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

1) tereny zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN, 31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**,

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

c) mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW**, **7MW**,

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

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

f) usługowej – usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem: **1US**;

2) tereny wód i zieleni:

a) lasów, oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**,

b) zieleni urządzonej z usługami, oznaczony symbolem: **1ZP/U**,

c) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP**, **7ZP**, **8ZP**, **9ZP**, **10ZP**, **11ZP**, **12ZP**,

d) zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI**, **2ZI**, **3ZI**, **4ZI**, **5ZI, 6ZI**;

3) tereny infrastruktury technicznej:

a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E**, **2IT-E**, **3IT-E**, **4IT-E**, **5IT-E**, **6IT-E**,

b) urządzeń ciepłowniczych, oznaczony symbolem: **1IT-EC**,

c) urządzeń wodociągowych, oznaczony symbolem: **1IT-W**;

4) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL**, **2KDL, 3KDL**,

b) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**,

c) publicznych ciągów pieszych i rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDx**, **2KDx**, **3KDx**,

d) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**,

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

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

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

2) dopuszcza się:

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

b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy przed linią zabudowy. Dla budynków istniejących, które nie przylegają do linii zabudowy, a dla których została wyznaczona obowiązująca linia zabudowy, w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, dopuszcza się traktowanie tej linii jak nieprzekraczalną linię zabudowy,

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

d) lokalizację dojść i dojazdów.

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

1) ustala się:

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

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

c) zakaz lokalizacji inwestycji, których uciążliwości wykraczają poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

d) zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,

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

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

g) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) realizację kondygnacji podziemnych,

b) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej,

c) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, przy czym na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się ich skanalizowanie.

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

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

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

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

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

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

e) dla terenów oznaczonych symbolami US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

f) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U, w przypadku lokalizowania:

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

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

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

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) w granicach krajobrazu priorytetowego:

a) zachowanie istniejących tradycyjnych form architektonicznych (w przypadku modernizacji lub uzupełniania zabudowy) w zakresie proporcji brył, formy dachów, materiału, kolorystyki i detalu),

b) ograniczanie realizowania napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania,

c) dla historycznych elewacji drewnianych oraz ceglanych rekomenduje się ich zachowanie, a w przypadku ich częściowego uszkodzenia lub zniszczenia zaleca się odtworzenie elewacji,

d) w przypadku realizacji elewacji otynkowanej, stosowanie tynków o kolorystyce w nawiązaniu do kolorystyki sąsiedniej zabudowy,

e) lokalizowanie na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie;

2) dla całego obszaru opracowania:

a) zachowanie, ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych,

b) dla nowych nasadzeń wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie rodzimych gatunków roślin zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu zapisów audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, w tym krajobrazu priorytetowego i lokalnych form architektonicznych zabudowy – miejsc występowania historycznych zagród olęderskich.

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

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

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

2) dla terenu położonego w granicach obszaru i terenu górniczego „Paproć I” oraz złoża gazu ziemnego „Paproć” GZ 4710, uwzględnienie uwarunkowań wynikających z jego występowania;

3) dla terenu położonego w granicach krajobrazu priorytetowego ID 2434 „Rejon Nowego Tomyśla”, ochronę zgodnie z zapisami planu i audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego;

4) dla terenu położonego w granicach lokalnej formy architektonicznej zabudowy – miejsce występowania historycznych zagród olęderskich, ochronę zgodnie z zapisami planu i audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

§ 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 – 20,0 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 średniego napięcia SN 15 kV o szerokości po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu, do czasu ich skablowania;

3) strefę kontrolowaną od rurociągów wysokiego ciśnienia o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefie kontrolowanej nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew; w strefie kontrolowanej gazociągu nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;

4) strefę ochronną wokół zlikwidowanych odwiertów Paproć-5 i Paproć-32 o promieniu 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi. W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

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

1) drogi publiczne:

a) KDL – klasy lokalnej;

b) KDD – klasy dojazdowej;

2) KDx – publiczne ciągi piesze i rowerowe;

3) KDW – drogi wewnętrzne;

4) KDWxs – wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne;

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

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

7) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;

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

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

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

c) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym dla terenu 4MW 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy – administracja, banki, kancelarie, gabinety kosmetyczne itp.,

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

f) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych albo na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. d-e;

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

10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych;

11) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, nakaz zapewnienia stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

a) dla terenów MW i MW/U: 10 stanowisk na każde 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków,

b) dla terenu Uo: w przypadku lokalizacji szkoły: 40 stanowisk na każdych 100 uczniów, w przypadku lokalizacji żłobka, przedszkola: 10 stanowisk na każdych 100 wychowanków,

c) dla terenu US: 20 stanowisk.

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, przy czym do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do 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:

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

- dla pozostałych terenów: z miejskiej sieci ciepłowniczej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi,

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

j) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,

k) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 20 m^2,

l) w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 20 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) w granicach planu budowę, modernizację, przebudowę, rozbudowę sieci gazowej, zmianę jej przebiegu oraz jej likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) dla terenów MN, MN/U, MW, MW/U, Uo, US - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **8MN**, **9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 22MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m^2,

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

d) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,7,

e) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,0 m,

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

f) geometrię połaci dachowych: dach stromy,

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,7,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 10,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 4,5 m, w przypadku dachu stromego nie więcej niż 5,5 m,

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

f) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski lub dach stromy,

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację zabudowy w granicy działki sąsiedniej.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

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

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m^2,

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

e) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,7,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 8,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,0 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 8,0 m,

g) geometrię połaci dachowych: dach stromy,

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

4. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **7MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

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

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,7,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 10,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,

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

f) geometrię połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 600 m^2,

- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m^2,

- w przypadku zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 200 m^2,za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

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

5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **13MN**, **17MN, 29MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m^2,

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

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,7,

e) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,

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

f) geometrię połaci dachowych: dach stromy,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 600 m^2,
- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m^2,za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

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

6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **20MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

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

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,7,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 10,0 m,
- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

f) geometrię połaci dachowych: dach stromy,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 600 m^2,
- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m^2,
- w przypadku zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 200 m^2,za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

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

7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **21MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,

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

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 10,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,

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

f) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację zabudowy w granicy działki sąsiedniej.

8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **23MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m^2,

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

d) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,7,

e) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,0 m,

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

f) geometrię połaci dachowych: dach stromy, przy czym dopuszcza się dach mansardowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 85^o,

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **30MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

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

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,7,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 10,0 m,
- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

f) geometrię połaci dachowych: dach stromy,

g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m^2,
- w przypadku zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 200 m^2,
- za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

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

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

1) ustala się:

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

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

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

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

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

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

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

1) ustala się:

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

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

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 45% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,7,

f) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. w przypadku dachu płaskiego nie więcej niż 4,5 m, w przypadku dachu stromego nie więcej niż 5,5 m,

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

g) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy lub dach płaski,

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

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

1) ustala się:

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

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

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,7,

f) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,

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

g) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

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

1) ustala się:

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

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

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

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,8,

f) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,

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

g) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

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

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w przypadku zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 600 m^2,

- w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 400 m^2,

- za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

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

14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **8MN/U**:

1) ustala się:

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

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

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m,

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

g) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski lub dach stromy, przy czym dla dachu wielospadowego dopuszcza się nachylenie połaci dachowych powyżej 12^{o} do 45^{o},

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków pomocniczych,

b) realizację budynków w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

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

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,6,

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 11,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 4,5 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m,

f) geometrię połaci dachowych: dach płaski,

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

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w formie małych domów mieszkalnych, tj. do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku,

b) dla terenu 2MW, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

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

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 12,0 m,
- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 4,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

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

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

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

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

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

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 25% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 16,5 m,
- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 4,5 m,
- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m,

g) geometrię połaci dachowych:

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

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

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **5MW, 7MW**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w formie małych domów mieszkalnych, tj. do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku,

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

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,

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

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 12,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 4,5 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 4,5 m,

f) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy,

- dla budynku pomocniczego: dach płaski,

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

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

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **6MW**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

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

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,

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

e) wysokość:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 15,5 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 4,5 m,

- obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m,

f) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy lub dach płaski,

- dla budynku pomocniczego: dach płaski,

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

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

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego,

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

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,75,

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do pięciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 16,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. w przypadku dachu płaskiego nie wyżej niż 4,5 m, w przypadku dachu stromego nie wyżej niż 5,5 m,

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

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

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

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynku usługowo-mieszkalnego wielorodzinnego lub usługowego,

b) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

c) w budynku usługowo-mieszkalnym realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie na kondygnacjach powyżej kondygnacji parteru,

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

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wysokość:

- budynku usługowo-mieszkalnego wielorodzinnego, usługowego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 12,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. w przypadku dachu płaskiego nie wyżej niż 4,5 m, w przypadku dachu stromego nie wyżej niż 5,5 m,

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

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

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

j) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego,

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

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

d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki budowlanej,

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

f) wysokość:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 12,0 m,

- budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 5,5 m,

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

g) geometrię połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy,

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

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy usługowej – usług oświaty,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej,

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

e) wysokość:

- budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m,

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

f) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski lub dach stromy,

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

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

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11,

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych z zakresu sportu i rekreacji.

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

1) lokalizację zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji;

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki budowlanej;

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

5) wysokość: nie więcej niż 12,0 m;

6) geometrię połaci dachowych: dowolna;

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

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11;

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

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

1) ustala się:

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

b) zakaz lokalizacji budynków,

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

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,

b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,

c) urządzeń turystycznych,

d) parkingów leśnych,

e) ścieżek pieszych i rowerowych, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

1) lokalizację budynków usługowych w zieleni urządzonej;

2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

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

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

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

6) wysokość:

a) budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,0 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych innych niż budynki nie więcej niż 9,0 m;

7) geometrię połaci dachowych:

a) dach stromy,

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

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

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

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

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

1) lokalizację zieleni urządzonej – parki, skwery;

2) lokalizację ścieżek spacerowych lub rowerowych;

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

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

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

1) lokalizację zieleni izolacyjnej;

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

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

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

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;

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

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

4) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,7;

5) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;

6) geometrię połaci dachowych: dowolna;

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

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

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

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – urządzeń ciepłowniczych, włączając w to instalacje odnawialnych źródeł energii, w tym odwierty i instalacje geotermalne;

2) lokalizację budynków biurowych, socjalnych oraz innych związanych z funkcjonowaniem urządzeń ciepłowniczych;

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

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

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

6) wysokość: nie więcej niż 15,0 m;

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

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

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

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

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej;

2) lokalizację budynków biurowych, socjalnych oraz innych związanych z funkcjonowaniem urządzeń wodociągowych;

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

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

5) intensywność zabudowy: od 0,001 do 2,8;

6) wysokość: nie więcej niż 15,0 m, przy czym dla wieży ciśnień dopuszcza się wysokość nie większą niż 49,0 m;

7) geometrię połaci dachowych: dowolną;

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

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

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

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy lokalnej,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz miejsc postojowych,

b) lokalizację rond,

c) zieleni urządzonej.

33. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD, 24KDD**, **25KDD**, **26KDD**:

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz miejsc postojowych,

b) lokalizację rond,

c) zieleni urządzonej.

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

1) teren publicznych ciągów pieszych i rowerowych;

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

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

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

1) lokalizację dróg wewnętrznych;

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

3) dla terenu 1KDW, 4KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;

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

3) dla terenów 2KDWxs, 3KDWxs, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD, tracą moc ustalenia: Uchwały Nr XL/283/2002 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego: ul. Konopnickiej — Obwodnica w Nowym Tomyślu (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. z dnia 22.08.2002 r. nr 108 poz. 3019), Uchwały Nr XLIV/323/2006 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego: ul. Konopnickiej – obwodnica w Nowym Tomyślu, na działkach o nr ewid.: 1757/1, 1758, 1759, 1760/1, 1755/7, 1755/11 i 1751/2 w obrębie Nowy Tomyśl oraz nr ewid.: 516/16 w obrębie Glinno (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. nr 189 w dnia 7 grudnia 2006 r., poz. 4456), Uchwały Nr XLV/335/2006 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 27 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego na obszarze działek o nr ewid.: 1734/7 i 1734/8 w Nowym Tomyślu w rejonie ul. Komunalnej (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. nr 200 w dnia 14 grudnia 2006 r., poz. 4759), Uchwały Nr XXXV/275/2009 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 27 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 372/1 i 372/2 w Nowym Tomyślu (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. nr 106 dnia 28 maja 2009 poz. 1728), Uchwały Nr XXXV/276/2009 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 27 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 1768/10, 1769, 1770 w Nowym Tomyślu oraz o nr ewid. 520/26, 520/25 i 520/24 w Glinnie (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. nr 106 dnia 28 maja 2009 poz. 1729), Uchwały Nr LIII/418/2010 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1744/2 w Nowym Tomyślu (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. nr 203 dnia 5 października 2010 poz. 3725), Uchwały Nr XXX/304/2013 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego: ul. Konopnickiej – obwodnica w Nowym Tomyślu, polegającej na sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 543/2 w Glinnie (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. dnia 5 sierpnia 2013 poz. 4822), Uchwały Nr XL/412/2014 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 21 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1754/2 w Nowym Tomyślu (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. dnia 22 maja 2014 poz. 3253), Uchwały Nr XLIX/470/2014 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych nr 1775/1 w Nowym Tomyślu i 527/8, 527/9, 527/11, 528/3 w Glinnie (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. dnia 13 stycznia 2015 poz. 196), Uchwały Nr XIII/109/2015 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 października 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 530/54 w Glinnie (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. dnia 4 listopada 2015 poz. 6310), Uchwały Nr XXX/274/2017 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 45, 1735, 1745/1, 1737 i 1740 w Nowym Tomyślu (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. dnia 6 marca 2017 poz. 1873) w całości oraz Uchwały Nr XIV/116/2003 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 grudnia 2003 r., w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w części terenu gminy Nowy Tomyśl w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze poszczególnych wsi (Dz. Urzęd. Woj. Wlkp. Nr 10 z dnia 2 lutego 2004 r., poz. 319), w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IV/26/2024
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

100 0 100 200 m

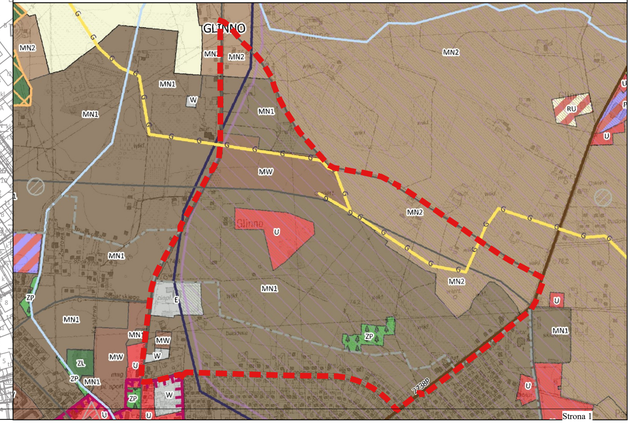
OGÓLNE:
- GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY

PRZEZNACZENIE TERENU:
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- Uo - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG OŚWIATY
- US - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZL - TERENY LASÓW
- ZP/U - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZI - TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- IT-E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- IT-EC - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICZYCH
- IT-W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDx - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH I ROWEROWYCH
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWxs - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

TERENY OCHRONNE:
- KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY ID 2434 "REJON NOWEGO TOMYŚLA"
- LOKALNE FORMY ARCHITEKTONICZNE ZABUDOWY - MIEJSCE WYSTĘPOWANIA HISTORYCZNYCH ZAGRÓD OLĘDERSKICH
- GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- RUROCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFA KONTROLOWANA OD RUROCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ROWY MELIORACYJNE
- NIECZYNNY ODWIERT
- STREFA OCHRONNA O PROMIENIU 5,0 M OD NIECZYNNEGO ODWIERTU, Z ZAKAZEM ZABUDOWY

Wyrys ze 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.)

Granica opracowania planu miejscowego



Załącznik Nr 2
do Uchwały **Nr IV/26/2024**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **26 czerwca 2024 r.**

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

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 czterokrotnie: pierwsze wyłożenie w dniach od 19 października 2022 r. do 9 listopada 2022 r., uwagi można było składać do dnia 24 listopada 2022 r., drugie wyłożenie w dniach od 15 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r., uwagi można było składać do dnia 23 marca 2023 r., trzecie wyłożenie w dniach od 10 maja 2023 r. do 31 maja 2023 r., uwagi można było składać do dnia 15 czerwca 2023 r., czwarte wyłożenie w dniach od 24 stycznia 2024 r. do 14 lutego 2024 r., uwagi można było składać do dnia 29 lutego 2024 r.

§2. W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 9 pism zawierających 30 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 11 uwag oraz o nieuwzględnieniu częściowo 2 uwag. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 10 pism zawierających 23 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 13 uwag oraz o nieuwzględnieniu częściowo 1 uwagi. W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 10 pism zawierających 23 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 8 uwag oraz o nieuwzględnieniu częściowo 4 uwag. W trakcie czwartego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 4 pisma zawierające 14 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 14 uwag. Rada Miejska w Nowym Tomyślu rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag niewuzględnionych przez Burmistrza Nowego Tomyśla, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załączonym wykazem.

Wykaz do załącznika nr 2
do Uchwały Nr IV/26/2024
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-
od 19 października 2022 r. do 9 listopada 2022 r., spływ uwag do 24 listopada 2022 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	14.11.2022	Osoba prywatna	Zwracam się z prośbą o zmianę proponowanego przeznaczenia działki ew. nr 524/40 w obrębie Glinno na działkę pod zabudowę mieszkaniową. Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową było proponowane w pierwszym wyłożeniu studium z dnia 16.10.2018 r. (Załącznik nr 1 stanowi Fragment części graficznej pierwszej propozucji Studium z dnia 16.10.2018r. obejmującego teren przedmiotowej działki). Planiści zaproponowali wówczas wyżej wspomniane zagospodarowanie działki ponieważ m.in. nie udało się zrealizować założeń obowiązującego wówczas planu miejscowego uchwalonego przez Radę Miejską 26 kwietnia 2002 r. nr XL/283/2002. (Fragment grafiki mpzp odnoszącej się do przedmiotowego terenu, stanowi załącznik nr 2). Miejscowy plan zakładał wówczas przeznaczenie większego terenu pod tereny zieleni publicznej z usługami podstawowymi (symbol ZP, U) i tylko we fragmencie od strony północnej pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną (symbol MJ). Jednak w wyniku uchwalenia przez Radę Miejską w Nowym Tomyślu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowy Tomyśl uchwałą nr XVI 11/203/2019 z dnia 17.12.2019 r., działkę o nr ewid. 524/40 położoną wGlinnie przeznaczono pod tereny zieleni urządzonej - parki (Załącznik nr 3 stanowi fragment obowiązującego Studium). Rada Miejska uchwalając Studium przychyliła się do wniosku okolicznych mieszkańców i ograniczyła prawo własności właścicielom działek 524/40 i 520/35. Powołując się na hierarchię ważności głosu, w	524/40, Glinno	ZP/U, 11ZP		**X**	Brak zgodności ze studium. Funkcja wyznaczona w studium uniemożliwia wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w planie miejscowym

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	
			którym propozycja Gminy wyrażona w pierwszym wyłożeniu studium i oczekiwane zagospodarowanie przez aktualnego właściciela są zgodne ze sobą. W związku z powyższym proszę o wycofanie skutków wynikających z wniosku złożonego przez najmniej znaczącą w tym przypadku grupę postępowania. Szczególnie, że oczekiwane przeze mnie przeznaczenie dla mojej działki jest takie samo jak okolicznych działek i nie powoduje negatywnego oddziaływania na otoczenie. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 ustawy, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się przede wszystkim prawo własności, w tym prawo do rozsądnego dysponowania i zagospodarowywania własności. Akty planowania i decydowania o zagospodarowaniu przestrzennym powinny w równym stopniu uwzględniać interesy wszystkich właścicieli i w równym stopniu realizować ich interesy. Narzędzia dostępne w ustawie nie mogą służyć wymuszaniu interesu i korzyści grupy kosztem innych mieszkańców. Moja nieruchomość znajduje się na obszarze zwartej zabudowy i wraz z działką sąsiednią stanowi krzywdzący wyjątek w zakresie przeznaczenia w studium oraz w miejscowym planie. Przychylenie się Gminy do wniosku mieszkańców zmniejszyło wartość nieruchomości o kwotę ponad pół miliona złotych. Dodatkowo pozbawia Gminę i pośrednio również mieszkańców możliwości rozwoju naszego miasta. Jest to niewspółmierna strata dla korzyści jakie mieli tym samym osiągnąć okoliczni mieszkańcy. W mojej ocenie jest to wyłącznie możliwość blokowania inwestycji na sąsiadującej działce. Taki precedens został również podkreślony w nowej ustawie planistycznej za bardzo szkodliwy i utrudniający rozwój miast. Zwracam się z prośbą o wycofanie zmiany zagospodarowania mojej działki jakie wynikło z inicjatywy właścicieli sąsiadujących z moją działką nieruchomości. W związku z powyższym mam uwagę co do do trybu uchwalania Studium otóż właściciele są w niewystarczający sposób informowani o przebiegu takiego postępowania. Takie same uwagi do obecnie obowiązujących przepisów wykazali autorzy „Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw". Obecny tryb uchwalania uchwał planistycznych wymaga poprawki m.in. zmiana przepisów dotyczących udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej - ujednolicenie przepisów dla różnych aktów					

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	
			planistycznych, wprowadzenie różnorodnych form przeprowadzania konsultacji społecznych z możliwością stosowania narzędzi do komunikacji zdalnej. Na pewno gdyby właściciel został należycie poinformowany o wpłynięciu wniosku o zagospodarowaniu jego własności, w przewidzianym terminie zgłosiłby swój sprzeciw. Zastrzeżenia budzi także cel wniosku złożonego przez okolicznych mieszkańców. Kolejny ograniczeniem możliwości korzystania z mojej działki jest planowanym pozbawieniem tej działki funkcji usługowej oraz funkcji zabudowy mieszkaniowej. Otóż planowane przeznaczenie pod tereny zieleni urządzonej - parki uniemożliwiają czerpanie korzyści finansowych z takiej nieruchomości. Wspomniane przeznaczenie jest przypisane dla dóbr publicznych, które mając realizować założone przeznaczenie wymagają finansowania zewnętrznego np. z budżetu gminy. Nie przyznanie takich środków uniemożliwia zadbanie o jej należyty stan i w efekcie przekłada się na negatywne odziatywanie na otocznie. Dlatego w założeniu takie przeznaczenie nie powinno być przydzielane własności prywatnej. Gmina jak dotąd nie podjęła żadnych czynności, aby kwestie wspomnianego gruntu uregulować i przeznaczyć na cele publiczne. Art. 140 Kodeksu Cywilnego mówi, że „W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą." Zachowania inne niż te, które określił cytowany przepis nie mieszczą się w treści prawa własności. Ograniczenie swobodnego wykonywania prawa własności nieruchomości, w tym prawa do korzystania, używania i rozporządzania nieruchomością, stanowią dla jej właściciela przepisy prawa oraz zasady współżycia społecznego. Ograniczenie, o którym mowa, dla inwestora ma znaczenie przy planowanych i realizowanych przez niego zamierzeniach budowlanych. Przepis art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni służy urzeczywistnieniu ładu przestrzennego. Chodzi o takie wpływanie przez miejscowy plan lub decyzję o warunkach zabudowy na ukształtowanie przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz uwzględniłoby wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz					

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	
			kompozycyjno-estetyczne (por. wyrok WSA w Szczecinie z dnia 15 października 2015 r., sygn. II SA/Sz 370/15). Natomiast moja nieruchomość spełnia wymogi działki budowlanej. Opierając się na zasadzie dobrego sąsiedztwa uważam, że moje prawo własności pozwala mi na ubieganie się o ten sam typ zabudowy jak ten na sąsiadujących działkach. Nie spowoduje on jakiegokolwiek negatywnego odziaływania na otoczenie. Według Trybunału Konstytucyjnego, zasada wolności budowlanej wyrażana jest w dwóch kategoriach. Po pierwsze, w znaczeniu przedmiotowym jako zasada, która spełnia rolę wskazówki interpretacyjnej w procesie wykładni przepisów prawa budowlanego regulujących proces inwestycyjno-budowlany . Przyjmując tak wyrażony pogląd, należy zauważyć, że podstawową regułą wykładni będzie formuła in dubio pro libertate . Wykładnia ta zakłada, że w razie wątpliwości co do treści normy prawnej, przeważać będzie taka dyspozycja, która mniej ingeruje w wolności i uprawnienia podmiotu, względem którego przepisy są stosowane. Dlatego zasada wolności budowlanej odgrywa szczególna rolę na etapie stosowania prawa. Właściwy organ administracji publicznej, wydając decyzję w konkretnym przypadku, powinien tak odczytać treść normy prawnej, aby nie zwiększyć ograniczeń nałożonych na inwestora . A w razie wątpliwości należy rozstrzygnąć na korzyść inwestora . Wypowiadając się o wolności budowlanej, Trybunał Konstytucyjny przypomina, że przepisy, o których mowa w art. 4 prawa budowlanego należą przede wszystkim do sfery prawa administracyjnego, ale także do prawa cywilnego. Zatem trudno pominąć fakt, że przepisy kodeksu cywilnego, w tym dotyczące korzystania z nieruchomości, które regulują co do zasady stosunki między właścicielami nieruchomości, i to w ograniczonym zakresie, znajdują zastosowanie do stosunków między podmiotami innych praw rzeczowych lub obligacyjnych. W przypadku wystąpienia kolizji prawa inwestora do zabudowy nieruchomości i praw dysponentów sąsiednich nieruchomości służyć będzie art. 64 ust. 2 Konstytucji, gwarantujący równą dla wszystkich ochronę prawną własności i innych praw majątkowych. Istotą tej gwarancji jest to, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie może być różnicowana zależnie od rodzaju podmiotu danego prawa, a konieczność ochrony praw osób trzecich jest jedną z podstaw wprowadzenia ustawowych				

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	
			ograniczeń praw inwestora (art. 31 ust. 3 Konstytucji) oraz ingerencji organów administracji w proces zabudowy nieruchomości, zarówno na etapie poprzedzającym rozpoczęcie budowy, jak i w jej trakcie i po zakończeniu robót budowlanych . Gwarancyjny charakter art. 4 prawa budowlanego skutkuję tym że, prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, należące do inwestora, właściciela równoważone jest, wynikającą z różnorakich przepisów, ochroną praw osób trzecich i interesu publicznego. Ustawodawca kieruje się w tym przypadku troską o należyte, harmonijne współżycie członków społeczeństwa, co obejmuje zarówno ochronę interesów poszczególnych osób, jak i określonych dóbr społecznych, w tym mienia publicznego. Przykładem stanowiska doktryny prawa w tej kwestii może być pogląd Z. Niewiadomskiego, który uważa, że celem ustawy Prawo budowlane jest ochrona interesu publicznego, przy jednoczesnym poszanowaniu interesów indywidualnych, które mogą zostać naruszone w przebiegu procesu inwestycyjno-budowlanego. W zakresie norm o charakterze materialnym wyraża się to przede wszystkim w zapewnieniu przysługującego inwestorowi prawa zabudowy nieruchomości (zasada wolności budowlanej) oraz nałożeniu na uczestników procesu budowlanego obowiązków, których realizacja zabezpiecza poszanowanie interesu publicznego i uzasadnionych interesów prawnych osób trzecich. Jak zauważa W. Szwajdler, w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę następuje wzajemne wyważenie między interesem publicznym a interesem indywidualnym inwestora, a także właścicieli oraz użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości, mających status strony w sprawach o wydanie pozwolenia na budowę. Kolejnym argumentem na udowodnienie tego, że zostałem pokrzywdzony przez zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest fakt, że nie zachowano zasady równości Art. 32. W obrębie miejscowości Glinno obszarom mającym podobną wielkość i przeznaczenie (ZP,U) do działki o nr ewid. 524/40 czyli między innymi dz. ewid. nr 520/33, 884, 522, 539/5, 538/3, 872, 873/7 przypisano zagospodarowanie podnoszące ich wartość. Czyli na przykład MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (873/7, 520/33) czy US - tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji (539/5, 872, 522). W moim przypadku zmniejszona została o 75 % powierzchnia gdzie mogę świadczyć usługi na rzecz					

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	
			przeznaczenia ZP - tereny zieleni urządzonej. Tak znaczące zmniejszenie powierzchni na jakim mogłem świadczyć usługi, krzyżuje moje plany inwestycyjne. Ogranicza to moje prawo do wykonywania działalności gospodarczej. W celu komercyjnego wykorzystania działki poczyniłem już następujące inwestycje m.in. oczyszczenie częściowe działki obejmujące wywóz pozostawionych odpadów, wycięcie krzewów i samosiejek, postawienie obiektu do obsługi, nabycie konstrukcji stalowej pod przyszły budynek. Działkę nabyłem dostrzegając jej ogromny potencjał. Szczególnie ze względu na lokalizację zapewniającą możliwość korzystania z funkcjonującej infrastruktury i niezbędnych mediów. Przedmiotowa działka mogłaby uzupełnić funkcjonującą zabudowę mieszkaniową i powiększyć tym samym zurbanizowany obszar miasta o nowe tereny mieszkaniowe bez potrzeby poszerzania niezbędnej infrastruktury i przekształcania terenów rolnych na obrzeżach miasta. Takie założenie idealnie wpisuje się w koncepcję kompaktowego miasta (Załącznik nr 4 Przykładowy sposób podziału działki). Od strony ekonomicznej zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową ma także pozytywny wpływ na budżet Gminy. Zostanie on zasilony opłatą adiacencką a w dłuższym okresie również podatkami od nieruchomości. Przyjmując budowę na tym terenie sześciu domów jednorodzinnych roczny wpływ do budżetu może sięgać w granicach kilkunastu tysięcy złotych rocznie. Pierwszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD różni się od wcześniej uchwalonego Studium nrXVIII/203/2019. Szczególną uwagę chciałbym zwrócić na działki, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 26.04.2002 r. nr XL/283/2002 wielkością i przeznaczeniem był zbliżone do mojej własności. W Studium był oznakowane jako mieszkalnictwo jednorodzinne. W wspomnianej propozycji w mniejszej części tych działek wydzielono obszary zieleni, pozostałe części przeznaczono na planowane przeznaczenie MN -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub US - tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji. (Załącznik nr 5 Porównanie obowiązującego Studium z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl -PÓŁNOCNY-WSCHÓD). Nie są to jedyne istotne zmiany względem wcześniej uchwalonego					

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	
			studium. Chciałbym jeszcze wspomnieć o działkach np. 533/15 i 533/23, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego były oznaczone jako Zl, w studium MN2, a w wyłożonym projekcie 12ZP. W mojej ocenie są zbyt duże niezgodności między Studium nr XVI 11/203/2019, a projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD. Wskazuję, iż w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone zostało stanowisko, zgodnie z którym, do pewnego etapu prace nad zmianą studium i przygotowaniem projektu planu miejscowego mogą, być prowadzone równolegle. Naczelny Sąd Administracyjny przyjął, że złożona procedura ustalania studium, a następnie planu miejscowego, wyłącza możliwość, aby rada miasta połączyła podjęcie uchwał na tej samej sesji, nie wyklucza jednak równoczesnego prowadzenia obu tych procedur (np. wyrok NSA z 17 stycznia 2018 r., sygn. akt II OSK 821/16). Z uwagi na czasochłonność obu zmian, wnoszę o ich równoczesne prowadzenie. Według interpretacji Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, gmina nie ma absolutnej władzy w określaniu przeznaczenia terenów i warunków zagospodarowania, a granice władztwa planistycznego gminy wyznaczają przede wszystkim konstytucyjnie chronione prawa, w tym prawo własności. W przypadku, gdy dochodzi do uchwalania planu miejscowego może powstać konflikt interesów indywidualnych z interesem publicznym, który jest jednym z najistotniejszych elementów leżących u podstaw kształtowania ładu przestrzennego. Dlatego też w każdym przypadku, gdy organ uchwałodawczy podejmuje inicjatywę planistyczną musi działać tak, aby nie doprowadzić do sytuacji, w której nastąpiłoby ponad ustawowe i nieuzasadnione racjami społecznymi ograniczenie praw przysługujących jednostkom poddanym ustanowionym regulacjom (II SA/Gd 204/20). Podsumowując, proszę o uwzględnienie mojego wniosku a tym samym o zmianę przeznaczenia dla mojej działki o nr ewid. 524/40 obręb Glinno na „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną".					
2	22.11.2022	Osoby prywatne	Zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD obejmującego teren działki o nr ewidencyjnym 520/33 położonej w miejscowości Glinno, gm. Nowy Tomyśl w zakresie:	520/33	26MN		**X**	Uwaga częściowo uwzględniona. Teren podzielono na dwa mniejsze. Na jedynym z nich pozostawiono

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	
			• §15 pkt 1.1.a lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;					zabudowę wolnostojącą, natomiast na drugim możliwa jest do realizacji zabudowa bliźniacza i szeregowa. Linię zabudowy zmieniono na nieprzekraczalną. Powierzchnie nowej działki uwzględniono. Dach pozostawiono stromy gdyż w okolicy brak jest budynków z dachami płaskimi. Teren 7ZP zmniejszono o ok. 520 m2 na korzyść terenu 26MN.
3			• §15 pkt 1.1.f. geometrię połaci dachowych: dach stromy lub dach płaski;				**X**	
4	23.11.2022	Przedsiębiorstwo	Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym1 działając jako zarządca masy sanacyjnej [….] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowej w sanacji wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Nowy Tomyśl - północny-wschód: I. naruszenie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej także jako: „ustawa"): 1. art. 17 ust. 1 pkt 1 poprzez nieogłoszenie w prasie miejscowej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, 2. art. 15 ust. 1 pkt 6 i 9 ustawy poprzez lakoniczne uzasadnienie decyzji, nieuzasadnienie wprowadzonych zmian, w szczególności w zakresie zmiany przeznaczenia nieruchomości, Uchwałą o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl- PÓŁNOCNY-WSCHÓD dokonano zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów nieruchomości położonej przy ul. Irysowej (nr ew. 533/19) określonej jako MN27. Dokonując wskazanej zmiany organ nie uzasadnił podstaw swej decyzji. W orzecznictwie wskazuje się, że brak uzasadnienia uchwały, jak	-	-		**X**	Ogłoszenie o przystąpieniu ukazało się w prasie. Uzasadnienie do uchwały zawiera wszystkie wymagane przepisami informacje.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			również całkowity brak w aktach sprawy jakichkolwiek informacji dotyczących merytorycznych powodów podjęcia aktu przez organ powiatu powodują, że taka uchwała uchyla się spod kontroli sądu, nie sposób bowiem dokonać oceny jej legalności (wyrok WSA w Krakowie z dnia 28 października 2008 r., III SA/Kr 998/07, LEX nr 519152). Dodatkowo w procesie interpretacji kompetencji władzy publicznej przepis art. 7 Konstytucji RP, stanowiący, że organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, wiąże się z zasadą zaufania do Państwa, wynikającą z zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji). Działanie organu władzy publicznej, mieszczące się w jego prawem określonych kompetencjach, ale noszące znamiona arbitralności i niepoddające się kontroli i nadzorowi, nie może być uznane za zgodne z prawem. Obowiązek działania na podstawie prawa, w połączeniu z zasadą zaufania, stwarza po stronie organów władzy publicznej obowiązek uzasadniania jej rozstrzygnięć. Obowiązek taki jest zaliczany do standardów demokratycznego państwa prawnego. Obowiązek uzasadniania uchwał rady gminy jest też elementem zasady jawności działania władzy publicznej" (por. wyrok NSA z dnia 8 czerwca 2006 r., II OSK 410/06, wyrok NSA z dnia 8 kwietnia 2009 r., II OSK 1468/08, LEX 490933, wyrok NSA z dnia 16 lutego 2011 r., II OSK 2420/10, LEX nr 1071215, wyrok NSA z dnia 5 marca 2009 r., II OSK 1824/08, LEX nr 597395). W związku z lakonicznym uzasadnieniem uchwały, niemożliwym do ustalenia jest podstawa dokonania tak szerokich zmian w obrębie zmiany przeznaczenia nieruchomości. Z uwagi na brak precyzyjnego uzasadnienia uchwała objęta jest rażącym brakiem formalnym powodującym jej nieważność, w szczególności nieważny jest § 15 ust. 6 uchwały. 3. Naruszenie art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieokreślenie szczegółowego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przy czym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodują po stronie Gminy Nowy Tomyśl obciążenie budżetu gminy, w zakresie obowiązku wypłaty odszkodowania. Nieuwzględnienie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy w budżecie gminy Nowy Tomyśl, a tym samym nieuwzględnienie w budżecie gminy środków,					

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	
			przeznaczonych na odszkodowania tytułem utraty wartości nieruchomości. Zgodnie z przytoczonym przepisem jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Wskazać należy, że z uwagi na zmianę przeznaczenia wskazanej nieruchomości, właściciel wystąpi do Gminy Nowy Tomyśl o odszkodowanie wynikające z utraty jej wartości. Zwrócić należy uwagę, że budżet Gminy Nowy Tomyśl nie przewiduje kwoty, która odpowiadałaby wartości żądanego przez właściciela nieruchomości odszkodowania. W związku z powyższym zmiana przeznaczenia nieruchomości spowoduje straty finansowe po stronie gminy.					
5			3. Zmiana § 12 ust. 1 pkt 8 lit c: Określenie 1,0 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. W obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Powyższa regulacja jest w pełni oderwana od obecnych realiów oraz zagospodarowania terenów nieruchomości sąsiednich. Zgodnie z najnowszymi badaniami Stowarzyszenie Europejskich Producentów Pojazdów prawie 67% polskich gospodarstw domowych posiada wyłącznie jeden pojazd. Dodatkowo, zgodnie z wiedzą i doświadczenie wnioskodawcy, standardem budowlanym w Polsce, z uwagi na wielkość i usytuowanie miejsc postojowych, jest budowa jednego miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku. Dodatkowo, zwrócić należy uwagę, na rodzaj drogi przy ul. Irysowej i Storczykowej. Drogi te są wyłącznie drogami gruntowymi, utwardzonymi, nie są to ani drogi betonowe ani też asfaltowe. Organ określając ilość miejsc postojowych powinien brać przede wszystkim pod uwagę natężenie ruchu powstałe w związku z określoną przez siebie ilością miejsc postojowych. Szczególnie organ powinien brać pod uwagę, że Inwestorzy z uwagi				**X**	Przyjęty parametr 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal jest zgodny ze studium i adekwatny dla terenów wolnych od 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	
			na gabaryty działek nie maja możliwości przewidzenia 1,5 miejsca postojowego biorąc pod uwagę przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie wymiarów stanowisk postojowych oraz ich odległości od okien.					
6	24.11.2022	Osoby prywatne	2. zmianę projektowanego przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie symbolem 3MW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz zmianę projektowanego przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie symbolem 2MW/U z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową (MN/U) Uzasadnienie W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony w projekcie symbolem 3MW przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), natomiast teren oznaczony w projekcie symbolem 2MW/U jest przeznaczony pod zabudowę usługową oświatową. Zaplanowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna spowoduje negatywne oddziaływanie na całe osiedle Kwiatowe, na którym dominuje zabudowa jednorodzinna. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znacząco wpływa na wartości ekonomiczne i użytkowe działek z zabudową jednorodzinną oraz działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną w obszarze całego osiedla Kwiatowego. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zaplanowana na terenach oznaczonych w projekcie symbolami 3MW i 2MW/U ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo szczególnie negatywnie wpłynie i oddziaływać będzie na kwartały oznaczone w projekcie jako 5MW, 8MN i 9MN, 11MN, 2MN/U, 13MN, 24MN oraz 21MN, co może powodować konflikty społeczne. Dodatkowo wskazać należy, że teren oznaczony w projekcie symbolem 1MW/U przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Oznacza to, że w granicach opracowania planu miejscowego przewidziano odpowiednie miejsce na taki rodzaj zabudowy. Kwartał oznaczony w projekcie symbolem 1MW/U od strony północnej sąsiaduje z istniejącą już zabudową	Nieruchomości w granicach 3MW, 2MW/U	3MW, 2MW/U		**X**	Zmiana terenu 2MW/U na zabudowę jednorodzinną byłaby niezgodna ze studium. Teren 3MW znajduje się pomiędzy terenami 1MW/U i 2MW/U. Na terenie gminy Nowy Tomyśl jest deficyt terenów zabudowy wielorodzinnej, a przedmiotowy teren zlokalizowany jest w pobliżu istniejącej zabudowy wielorodzinnej z dostępem do pełnej infrastruktury technicznej.

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	
			mieszkaniową wielorodzinną. Z kolei od strony południowej kwartał ten oddzielony jest szeroką drogą, w związku z czym nie oddziałuje w negatywny sposób na kwartały znajdujące się dalej na południe.					
7	24.11.2022	Osoba prywatna	- § 3 pkt 2. c całkowitą zmianę obszaru 6ZP na obszar 24MN.		6ZP		**X**	Uwaga częściowo uwzględniona. Zmniejszono teren 6ZP o ok. 530 m2 na korzyść terenu 24MN.
8			teren działki o nr ewidencyjnym 548/3 położonej w miejscowości Glinno, gmina Nowy Tomyśl w zakresie: - § 3 pkt 1. c mieszkaniowej wielorodzinnej, z możliwością zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - § 3 pkt 1. d mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, z możliwością zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej	548/3, Glinno	3MW, 2MW/U		**X**	Brak możliwości połączenia na jednym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Zmiana terenu 2MW/U na zabudowę jednorodzinną byłaby niezgodna ze studium. Teren 3MW znajduje się pomiędzy terenami 1MW/U i 2MW/U. Na terenie gminy Nowy Tomyśl jest deficyt terenów zabudowy wielorodzinnej, a przedmiotowy teren zlokalizowany jest w pobliżu istniejącej zabudowy wielorodzinnej z dostępem do pełnej infrastruktury technicznej.
9	24.11.2022	Osoba prywatna	Uwaga dotyczy działki: 519/3, 519/1, 516/33 w Glinnie oznaczonych na planie jako tereny 4MW. Nie zgadzam się z ustanowieniem w tym miejscu terenów zabudowy wielorodzinnej 4MW. Wnoszę o ustanowieniu na wskazanych działkach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzasadnienie: Wszystkie tereny otaczające wskazane działki są wskazane jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza tą nieruchomości. Stoi to w sprzeczności z już powstałą zabudową	519/3, 519/1, 516/33, Glinno	4MW		**X**	Budynek zlokalizowany na przedmiotowej działce jest w zaawansowanej fazie zabudowy. Obowiązujący plan miejscowy zezwala na budowę budynku wielorodzinnego. Projekt planu utrzymuje tę funkcję.

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	
			mieszkaniową jednorodzinną. W studium te tereny są oznaczone jako: MN1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - INTENSYWNEJ a nie jako MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ. Jeżeli chodzi o zabudowę, która znajduje się na wskazanych działkach to przypominam, że istniejący tak budynek jest samowolą budowlaną (w PINB w nowym Tomyślu toczy się odpowiednie postępowanie) a co za tym idzie nie powinno się zmieniać planów miejscowych negatywnie dla mieszkańców tylko dla próby zalegalizowania samowoli budowlanej.					
10	24.11.2022	Osoba prywatna	Działka o numerze 552 Glinno usytuowana przy ulicy Grudniowej jest moją własnością. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego wyłożony do konsultacji społecznych zakłada na całości działki przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną i usługową. Wnoszę sprzeciw na takie przeznaczenie gdyż planowałem na części tej działki wybudować domy dla swoich dzieci. Nie stać mnie na budowę bloków, więc robił tego nie będę. Grunt ten należy do rodziny już sporo lat i nie chciałbym się go pozbywać, a z takim przeznaczeniem jest dla mnie bezużyteczny pod względem budowy. Wnoszę o zmianę przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną z możliwością zabudowy jednorodzinnej.	522, Glinno	1MW/U, 3MW, 5MW, 2KDL		**X**	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie 1MW/U byłoby niezgodne ze studium. Brak możliwości połączenia na jednym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Zmiana terenu 2MW/U na zabudowę jednorodzinną byłaby niezgodna ze studium. Teren 3MW znajduje się pomiędzy terenami 1MW/U i 2MW/U. Na terenie gminy Nowy Tomyśl jest deficyt terenów zabudowy wielorodzinnej, a przedmiotowy teren zlokalizowany jest w pobliżu istniejącej zabudowy wielorodzinnej z dostępem do pełnej infrastruktury technicznej

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	
11			Nie zgadzam się również na projektowaną drogę na mojej działce. Zajmie ona sporą część działki co w znacznym stopniu ogranicza inwestycje na tym gruncie. Uważam iż drogi należy wytyczać na gruntach których właściciele dzielą i sprzedają na działki gdyż to po ich stronie leży zapewnienie dojazdu do sprzedawanych działek. Moje gospodarstwo już wystarczająco gmina ograbiła z ziemi pod budowę dróg. Obecna infrastruktura drogowa wydaje się być wystarczająca.	522, Glinno	2KDL		**X**	Przedmiotowa droga projektowana była już w obowiązującym planie z 2002 r. Jej szerokość wówczas projektowana była na 30m, projektowany plan zmniejsza ją do 20m. Droga ta ma stanowić odciążenie układu komunikacyjnego miasta.
12	24.11.2022	Osoby prywatne	dopuszcza się: a) lokalizację budynków pomocniczych, b) realizację budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej." Wnoszę o korektę zapisu w taki sposób, aby w zakresie konturu 8MN/U była możliwość lokalizacji wszystkich budynków w granicy działki sąsiedniej lub 1,5m od granicy działki sąsiedniej (w odpowiednim powiązaniu z zapisem o zabudowie wolnostojącej w pkt 1) lit. a). Konieczność ta jest podyktowana faktem możliwości podziału działki w parametrach dopuszczalnych planem w zakresie minimalnej powierzchni dzielonych działek. Docelowy podział działek musi zakładać jednocześnie dostęp do drogi publicznej, co wymusi nietypową geometrię i kształt nowo wydzielanej działki. Ze względu na to, że wówczas działki będą miały skomplikowany układ przestrzenny, koniecznym byłoby ze względu na poszanowanie terenu inwestora (jak najmniejsza ingerencja w bryłę budynku) i przepisów bezpieczeństwa pożarowego, dopuszczenie ich lokalizacji w sposób przewidziany w §12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.				**X**	Na terenie 8MN/U zlokalizowane są obecnie dwie działki budowlane, otoczone drogami. Projektowana zabudowa ma mieć charakter zabudowy wolnostojącej. Brak jest wobec powyższego podstaw do umożliwienia lokalizowania budynków mieszkalnych w granicy działki sąsiedniej.
13			Drugim, nie mniej wadliwym elementem planu jest cały kontur 4KDWxs na terenie należącym do inwestora. Teren oznaczony jest jako wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny, który de facto jest wyłącznie utwardzeniem na działce inwestora i nie stanowi jakiejkolwiek drogi łączącej nieruchomości, raczej stanowi dojście i dojazd, o których mowa w §14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Załącznik graficzny wskazuje, że droga ta jest	530/59	4KDWxs		**X**	Teren 4KDWxs stanowi odrębną działkę nr 530/59. Działka ta stanowi dojazd m.in. do działki nr 530/26.

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	
			zakończona ślepo, a zatem potwierdza to stan faktyczny związany wyłącznie z zagospodarowaniem działki inwestora. Postuluje się w całości włączenie tego terenu do konturu 8MN/U w taki sposób, aby jego kontur był całkowicie tożsamy z granicami własności inwestora (tworząc spójną działkę budowlaną o jednakowym zapisie w planie). Wnoszę również o sformułowanie zapisu umożliwiającego zabudowę istniejącego rowu, gdyż wg klasoużytku gruntowego nie stanowi on wód płynących, ani urządzenia melioracji szczegółowej a wyłącznie grunt pod rowami, który może zostać skanalizowany lub nawet całkowicie zasypany (inwestor zlecił przygotowanie operatu wodnoprawnego).					

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-
od 15 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r., spływ uwag do 23 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	6	7	8	9
1	22.03.2023	Osoba prywatna	W związku z obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 7 lutego 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl -PÓLNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) zgłaszam następujące uwagi: 1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia na działce nr ewid. 524/40, obręb Glinno z: terenu zieleni urządzonej z usługami (ZP/U) i terenu zieleni urządzonej (ZP), na: teren zabudowy usługowej (U), a w ślad za tym zmianę wskaźników urbanistycznych: a) powierzchnia zabudowy: 30% b) powierzchnia biologicznie czynna 50-60% c) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800-1000m2.	524/40, Glinno	11ZP, ZP/U		**X**	W studium teren ten przeznaczony jest pod zieleń urządzoną (ZP). W planie również część terenu przeznaczono pod ZP, a część pod ZP/U, tj. zieleń urządzoną i usługi. Takie połączenie funkcji jest zgodne ze studium i umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej. Wprowadzenie samej funkcji usługowej byłoby niezgodne ze studium.
2.			względnie, na wypadek nieuwzględnienia uwagi z pkt 1 powyżej i uznania przez Organ, że nie istnieje podstawa prawna do jej uwzględnienia, wnoszę o: 2. zmianę przeznaczenia na działce nr ewid. 524/40, obręb Glinno z: terenu zieleni urządzonej z usługami (ZP/U) i terenu zieleni urządzonej (ZP), na: teren zieleni urządzonej z usługami (ZP/U) i teren zabudowy usługowej (U) w proporcjach minimum 50/50, a w ślad za tym zmianę wskaźników urbanistycznych: a) powierzchnia zabudowy: 30% b) powierzchnia biologicznie czynna 50-60% c) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800-1OOOm2 (dla terenu U) oraz 1000-1200m2 (dla terenu ZP/U). UZASADNIENIE 1. Przedmiotowa działka nr ewid. 524/40, obręb Glinno stanowi własność prywatną [...], natomiast na podstawie umowy najmu firma […] prowadzi tam działalność usługową związaną ze sprzedażą palet. W dniu 24.10.2022r. zostało złożone zgłoszenie budowy lub	524/40, Glinno	11ZP, ZP/U		**X**	W studium teren ten przeznaczony jest pod zieleń urządzoną (ZP). W planie również część terenu przeznaczono pod ZP, a część pod ZP/U, tj. zieleń urządzoną i usługi. Takie połączenie funkcji jest zgodne ze studium i umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej. Wprowadzenie samej funkcji usługowej byłoby niezgodne ze studium. Przytoczone zapisy Studium mogą zostać uwzględnione na etapie sporządzania planu miejscowego, natomiast

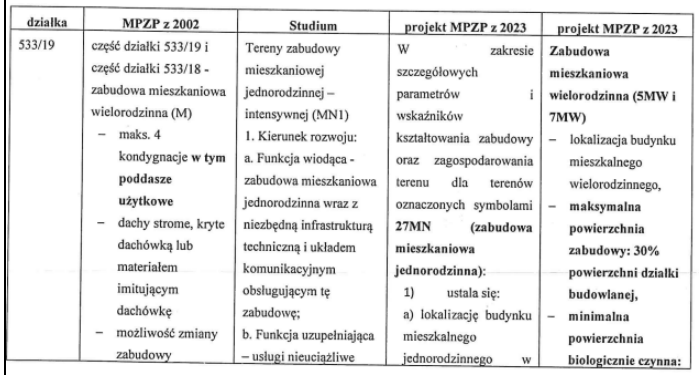
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			wykonywania innych robót budowlanych (PB-2) do Starosty Nowotomyskiego, które obejmowało budowę obiektu budowlanego pełniącego funkcję pomocniczą do prowadzenia działalności handlowej. W dniu 19.12.2022 otrzymaliśmy zaświadczenie od Starosty Nowotomyskiego o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, tym samym w mocy i granicach prawa na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowano obiekt budowlany związany z działalnością gospodarczą. W ślad za tym, w dniu 01.03.2023r. w wydziale Podatków i Opłat złożono zeznanie podatkowe i decyzją z dnia 03.03.2023r. znak PiO.3127.1.1353.2023.ll Burmistrz Nowego Tomyśla ustalił zobowiązanie pieniężne na 2023 rok na kwotę 8516,00zł, wynikające z kwalifikacji całej działki 524/40 jako grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wyprzedzając kontrargumentację Organu informuję, że art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: upzp) stanowi, iż plan miejscowy uchwala Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Sąd Administracyjny w Gdańsku (sygn. akt II SA/Gd 367/19) zwrócił uwagę, że pomiędzy treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a treścią uchwalonego planu nie musi zachodzić pełna zgodność. Wystarczy jedynie, aby nie było sprzeczności pomiędzy tymi ustaleniami. Ponadto art. 9 ust. 4 upzp stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym miejscu należy wyartykułować zapisy zawarte w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Nowy Tomyśl (uchwała nr XVII 1/203/2019 z dnia 17.12.2019r.): - „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" (rozdz. 2.2, str. 59 Studium); - „Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium" (rozdz. 2.2, str. 59 Studium); - „Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w					tylko w sytuacji, w której są uzasadnione. Przedmiotowy teren przeznaczony został w studium pod funkcję ZP zgodnie z wnioskami/uwagami osób zainteresowanych i Burmistrz Nowego Tomyśla przychylił się do ich uwzględnienia, wobec czego trudno zgodzić się z zasadnością uwzględnienia wskazanych przesłanek w niniejszym planie miejscowym.

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	
			zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych, przy czym dopuszczenie to nie dotyczy obrębów: Chojniki, Cicha Góra, Grubsko, Kozie Laski, Szarki, Sękowo, Jastrzębsko Stare, Nowa Róża i Sątopy oraz terenów istniejącej zabudowy olęderskiej" (rozdz. 2.2, str. 60 Studium); - „W studium nie określa się maksymalnych wielkości wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki dla poszczególnych terenów. Wysokość tą należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego." (rozdz. 2.2, str. 60 Studium); - „W wyjątkowych, pojedynczych przypadkach dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości działek, odbiegających o nie więcej niż 20% od podanych poniżej, w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych." (rozdz. 2.2, str. 60 Studium); - „Studium zachowuje tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego." (rozdz. 2.2, str. 60 Studium); Uwzględniając powyższe ustalenia Studium, bezsprzecznie należy stwierdzić, że Rada Gminy oraz Burmistrz już przy etapie sporządzania Studium uwzględnili fakt, iż może się wydarzyć sytuacja, w której stan istniejący odbiega od przeznaczenia wskazanych w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego Studium i nie powoduje to niezgodności z projektowanymi MPZP. Wierzę, że wprowadzenie takich zapisów w Studium motywowane były zarówno pragmatycznymi przesłankami, jak i z poszanowaniem art. 36 ust. 1 upzp, który stanowi: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stafo się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty niemchomości może, (...), żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.". Reasumując, na całej działce nrewid. 524/40, obręb Glinno prowadzona jest działalność gospodarcza, co potwierdzają powyżej				

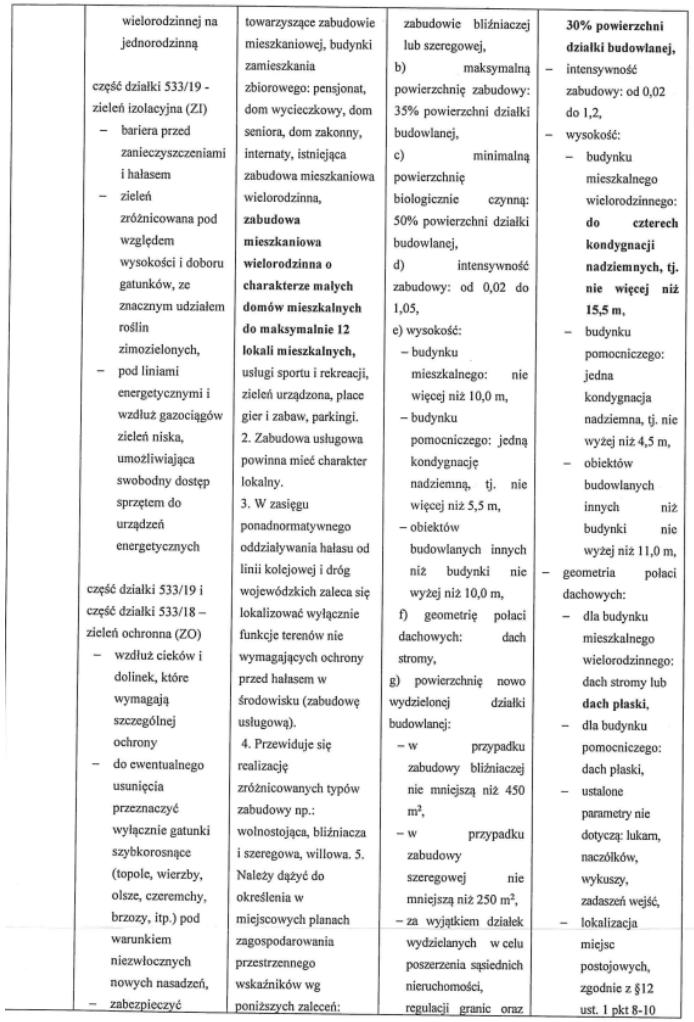
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			wskazane dokumenty oraz dołączone zdjęcia, z których wynika iż działka jest ogrodzona i w pełni dostosowana do prowadzenia działalności gospodarczej. Nie przejawia natomiast żadnych wartości i cech terenu zieleni parkowej. W obowiązującym Studium przedmiotową działkę zakwalifikowano jako tereny zieleni parkowej ZP, natomiast w tym samym dokumencie wskazano okoliczności, w którym można zastosować odstępstwo od wyznaczenia w planie miejscowym tożsamej w sensie stricte funkcji co w Studium nie powodując jego naruszenia vide art. 20 ust. 1 oraz art. 9 ust. 4 upzp. Mając na uwadze powyższą argumentację, wnoszę jak na wstępie. 2. Uzasadnienie do alternatywnej uwagi nr 2 jest tożsame co w punkcie 1, natomiast należy je uzupełnić o fakt, iż na przedmiotowej działce obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą nr XL/283/2002 z dnia 26.04.2002r., który przeznacza całą działkę nr ewid. 524/40 na tereny zieleni publicznej i tereny usług podstawowych (ZP,U). Plan ten nie wskazuje proporcji pomiędzy tymi dwoma funkcjami w jakich należy zagospodarować nieruchomość. Tym samym, jako kontynuacja (zachowanie) ustaleń z obowiązującego MPZP wnoszę o przeznaczenie minimum połowy działki 524/40 pod zabudowę usługową i połowy jako teren zieleni parkowej z usługami. Wniosek ten bezpośrednio koresponduje z zapisem rozdz. 2.2 (str. 60 Studium): „Studium zachowuje tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.", a także nie spowoduje następstw prawnych i finansowych dla Gminy, na skutek zastosowania przez nas art. 36 ust. 1 upzp. Jednocześnie przy uwzględnieniu tej uwagi, wnoszę o zwiększenie wskaźników urbanistycznych do wartości podanych jak na wstępie. Zmiana tych wskaźników również nie naruszy ustaleń Studium, co potwierdzają zapisy: - „Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych, przy czym dopuszczenie to nie dotyczy obrębów: Chojniki, Cicha Góra, Grubsko, Kozie Laski, Szarki, Sękowo, Jastrzębsko Stare, Nowa Róża i Sątopy oraz terenów istniejącej zabudowy olęderskiej" (rozdz. 2.2, str. 60 Studium); - „W wyjątkowych, pojedynczych przypadkach dopuszcza się					

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	
			określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości działek, odbiegających o nie więcej niż 20% od podanych poniżej, w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych." (rozdz. 2.2, str. 60 Studium);					
3	22.03.2023	Osoba prywatna	Zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 18 metrów. Zmiana ta pozwoli w pełni wykorzystać pozostałe zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającego zabudowę do pięciu kondygnacji naziemnych. Zwiększenie maksymalnej wysokości budynków pozwoli na zabudowę pięciokondygnacyjną z zachowaniem wymaganej wysokości każdej z kondygnacji zgodnie z przepisami prawa budowalnego.	552, Glinno	1MW/U		**X**	Zaproponowana wysokość 16,0 m jest wystarczająca dla realizacji budynku 5-kondygnacyjnego.
4	23.03.2023	Osoby prywatne	Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) zgłaszamy uwagi do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i kwestionujemy część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Wnosimy o dokonanie zmian a projekcie planu miejscowego w zakresie: 1) dla części działki ewidencyjnej 533/19 (która to część w mpzp z 2002 r. przeznaczona została pod zabudowę) zostało przywrócone przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,	533/19, Glinno	5MW		**X**	Zgodnie z ustaleniami podjętymi na dyskusji publicznej, wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – małych domów mieszkalnych do 12 lokali oraz wysokości do 3 kondygnacji.
5			2) dla części działki ewidencyjnej 533/18 (która to część w mpzp z 2002 r. przeznaczona została pod zabudowę) zostało przywrócone przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,	533/18, Glinno	7MW		**X**	Zgodnie z ustaleniami podjętymi na dyskusji publicznej, wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – małych domów mieszkalnych do 12 lokali oraz wysokości do 3 kondygnacji.

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	
6	23.03.2023	Osoby prywatne	Wnosimy o: 1) przywrócenie dla obszaru działki 519/3 przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną,	519/3, Glinno	4MW		**X**	Na przedmiotowym terenie realizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny – stan surowy zamknięty. Stan prawny jest nieuregulowany, jednak mając na względzie rodzaj zastrzeżeń dla projektowanego budynku (inne niż niezgodność z obowiązującym planem miejscowym), w niniejszym planie usankcjonowano jego parametry istniejące.
7			2) wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej ZL między działkami 520/10, 520/8, 520/27, 516/35 (działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną), a działką 519/3 przy czym teren ten winien zostać wyznaczony w całości na działce 519/3, a jego szerokość winna odpowiadać podobnym tego typu terenom w mpzp, tj. wynosić minimum 15,5 m.	520/10, 520/27, 516/35, 519/3, Glinno	28MN, 4MW		**X**	Obecnie wprowadzony jest pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m. W obowiązującym planie miejscowym nie ma w ogóle w tym miejscu zaprojektowanej zieleni. Szerszy pas zieleni ingerowałby w bryłę budynku będącego w trakcie budowy, co do którego legalność nie została jeszcze rozstrzygnięta.
8			3) obszar działek 524/76 i 524/77 oraz części działek 533/19 i 533/18 winny pozostać terenami zieleni o funkcji ochronnej, a wzdłuż napowietrznej linii energetycznej - zieleni izolacyjnej przy zachowaniu obszarów zieleni z mpzp z 2002 r. jako minimalnych. Wyłożony do wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY WSCHÓD wraz z obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 7 lutego 2023 r. jest drugim - w ostatnim czasie - projektem planu dla tego terenu. Porównanie wersji projektu z października 2022 r. i wersji wyłożonej do wglądu na podstawie obwieszczenia z 7 lutego 2023 r. każe zadać Panu Burmistrzowi	519/1, 516/33, Glinno	5MW, 7MW		**X**	Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadzono zieleń pod linią elektroenergetyczną tak jak w obowiązującym planie. Nie poszerzono zieleni na działkę 533/18.

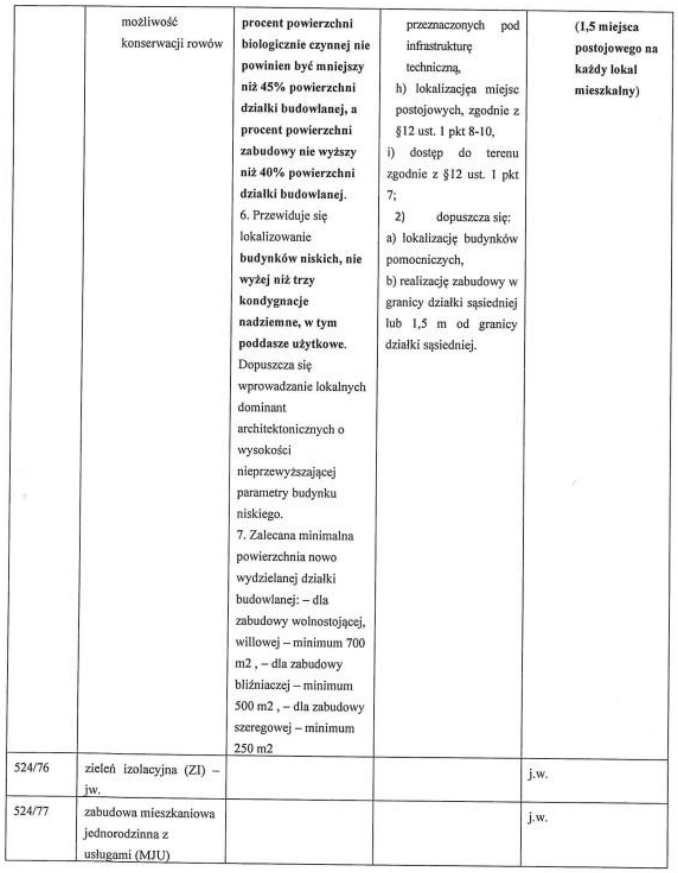
<table>
<tr><th rowspan="2">Lp.</th><th rowspan="2">Data wpływu uwagi</th><th rowspan="2">Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi</th><th rowspan="2">Treść uwagi</th><th rowspan="2">Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga</th><th rowspan="2">Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</th><th colspan="2">Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi</th><th rowspan="2">Uwagi</th></tr>
<tr><th>uwaga uwzględniona</th><th>uwaga nieuwzględniona</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>pytanie o podstawy prawne i merytoryczne zmian wprowadzonych do drugiego projektu mpzp oraz zgodności tego drugiego projektu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętego uchwałą Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (zwanego w dalszej części pisma Studium).
W Studium z 2019 r. teren położonych w Glinnie działek 533/18, 533/19, 524/76 i 524/77 przeznaczony został pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Co istotne, w toku procedowania nad uchwałą Rada Gminy nie uwzględniła wniesionej do projektu studium uwagi, aby teren działek 533/19, 524/76 i 524/77 został objęty funkcją mieszkaniową wielorodzinną. W uzasadnieniu odmowy Rada Gminy Nowy Tomyśl wskazała, że „przedmiotowe działki zlokalizowane są wewnątrz terenu zagospodarowanego pod budownictwo jednorodzinne. Nie ma zatem uzasadnienia przeznaczenie tego terenu pod budownictwo wielorodzinne". Pomimo takiej decyzji organu uchwałodawczego, w drugim projekcie mpzp (z 07.02.2023 r.) ujęto wymieniony teren jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej jako 5MW. W drugim projekcie wprowadzono także zmianę dla działki 533/18, przez oznaczenie jest 7MW. W pierwszym projekcie mpzp cały ten teren oznaczony był jako 27MN.
Zestawiając ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (z 2002 r.) z ustaleniami Studium oraz wyłożonym do wglądu projektem mpzp z 10.2022 r. i 07.02.2023 r. przeznaczenie tego terenu przedstawia się następująco:

<table>
<tr><th>działka</th><th>MPZP z 2002</th><th>Studium</th><th>projekt MPZP z 2023</th><th>projekt MPZP z 2023</th></tr>
<tr><td>533/19</td><td>część działki 533/19 i część działki 533/18 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (M)
– maks. 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe
– dachy strome, kryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę
– możliwość zmiany zabudowy</td><td>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – intensywnej (MN1)
1. Kierunek rozwoju:
a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe</td><td>W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 27MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna):
1) ustala się:
a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w</td><td>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (5MW i 7MW)
– lokalizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
– maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna:</td></tr>
</table></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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	



	wielorodzinnej na jednorodzinną część działki 533/19 - zieleń izolacyjna (ZI) – bariera przed zanieczyszczeniami i hałasem – zieleń zróżnicowana pod względem wysokości i doboru gatunków, ze znacznym udziałem roślin zimozielonych, – pod liniami energetycznymi i wzdłuż gazociągów zieleń niska, umożliwiająca swobodny dostęp sprzętem do urządzeń energetycznych część działki 533/19 i część działki 533/18 – zieleń ochronna (ZO) – wzdłuż cieków i dolinek, które wymagają szczególnej ochrony – do ewentualnego usunięcia przeznaczyć wyłącznie gatunki szybkorosnące (topole, wierzby, olsze, czeremchy, brzozy, itp.) pod warunkiem niezwłocznych nowych nasadzeń, – zabezpieczyć	towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych,** usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi. 2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny. 3. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od linii kolejowej i dróg wojewódzkich zaleca się lokalizować wyłącznie funkcje terenów nie wymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowę usługową). 4. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, willowa. 5. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń:	zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej, c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% powierzchni działki budowlanej, d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,05, e) wysokość: – budynku mieszkalnego: nie więcej niż 10,0 m, – budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,5 m, – obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m, f) geometrię połaci dachowych: dach stromy, g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: – w przypadku zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 450 m^2, – w przypadku zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 250 m^2, – za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz	**30% powierzchni działki budowlanej,** – intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2, – wysokość: – budynku mieszkalnego wielorodzinnego: **do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 15,5 m,** – budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,5 m, – obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m, – geometria połaci dachowych: – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy lub **dach płaski,** – dla budynku pomocniczego: dach płaski, – ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść, – lokalizacja miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-10

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	



	możliwość konserwacji rowów	**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 wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego. 7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: – dla zabudowy wolnostojącej, willowej – minimum 700 m2 , – dla zabudowy bliźniaczej – minimum 500 m2 , – dla zabudowy szeregowej – minimum 250 m2	przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, h) lokalizacjęa miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-10, i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7; 2) dopuszcza się: a) lokalizację budynków pomocniczych, b) realizację zabudowy w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej.	**(1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny)**
524/76	zieleń izolacyjna (ZI) – jw.			j.w.
524/77	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MJU)			j.w.

Pierwotnie wyłożonym do wglądu projekcie mpzp (z października 2022 r.) teren obejmujący między innymi działki 533/19, 524/76 i 524/77 i 533/18 został oznaczony jako 27MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przewidywał na wskazanym terenie budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego, o powierzchni maksymalnie 250m2, wys. maksymalna 9m, dach stromy. Maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

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	
			Minimalna powierzchnia działki budowlanej 700m2. Parametry te korespondowały z zapisami Studium nie przekraczając maksymalnych, wynikających ze Studium, wartości, choć należy zwrócić uwagę, że prowadziły do likwidacji terenów zielonych. W wyniku wprowadzonej w drugim projekcie mpzp zmiany, znacznemu powiększeniu ulec mają nie tylko dopuszczalne parametry zabudowy (wykraczając nawet poza parametry określone w obecnie obowiązującym planie miejscowym), ale także - wskutek likwidacji obszarów zieleni izolacyjnej i ochronnej - powstanie możliwość utworzenia dużo większej działki budowlanej. Jest to całkowicie sprzeczne z założeniami Studium utrzymania na terenie obszaru zagospodarowanego pod budownictwo jednorodzinne. Właścicielem nieruchomości obejmującej działki 533/19, 524/76 i 524/77 jest spółka […] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w restrukturyzacji z siedzibą w Nowym Tomyślu. W 2016 roku pomiędzy tą spółką a lokalną społecznością wybuchł konflikt z powodu planów wybudowania przez spółkę bloków mieszkalnych, które nie wpasowywały się w okoliczną zabudowę domów jednorodzinnych i stworzoną na jej potrzeby infrastrukturę. Przyczyną konfliktu był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. Inwestor wykorzystywał bowiem ten -nieprzystający do zmienionego stanu prawnego i aktualnych realiów - akt planistyczny w celu doprowadzenia do maksymalnej intensyfikacji zabudowy na posiadanych działkach. Spotykało się to ze zrozumiałym w tej sytuacji sprzeciwem mieszkańców dzielnicy domków jednorodzinnych. Uchwalenie w 2019 r. Studium kierunków uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl, wytyczając jednolitą i logiczną politykę przestrzenną gminy, wyciszyło konflikt. Obecnie odżywa on na nowo spowodowany niezrozumiałymi dla nas, mieszkańców, działaniami Burmistrza. Wprowadzone w drugim projekcie mpzp zapisy dotyczące wskazanych terenów są niezgodne z przyjętym przez Radę Miejską Studium i z polityką zagospodarowania przestrzennego gminy. Ich utrzymanie wywoła nieład przestrzenny i będzie stanowić zarzewie kolejnych konfliktów społecznych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 5 lutego 2020 r., sygn. akt IV SA/Po 1012/19 podkreślił, że w świetle art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zgodność między treścią studium a treścią planu miejscowego, to kontynuacja identyczności zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu (doprecyzowaniu") w planie miejscowym. Plan miejscowy nie					

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	
			może wprowadzić zmian w zakresie kierunków zagospodarowania i zasad zagospodarowania, a jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Studium nie ma, co prawda, mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), lecz jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Skoro w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa się m.in. kierunki zmian w przeznaczaniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), to gmina w ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego, może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium. Inne przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym niż przeznaczenie przyjęte w studium kwalifikowane jest jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza gdy przeznaczenie terenu w planie jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium. Brak jakiejkolwiek podstawy do stworzenia wyłomu od zasady wynikającej ze Studium i zastosowania wyjątku dla działek 533/19, 524/76 i 524/77 (a także dla działki 533/18). Teren ten, zgodnie ze Studium, winien przewidywać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pozostawiając istniejące tereny zieleni. Do Starostwa Powiatowego w Grodzisku Wielkopolskim wpłynął wniosek inwestora […] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w restrukturyzacji z siedzibą w Nowym Tomyślu o udzielenie pozwolenia na budowę na działce 533/19 budynku mieszkalnego wielorodzinnego (numer sprawy BA.6740.820.2022.MS). Postępowanie to jest w toku, nie zakończyło się jeszcze wydaniem merytorycznej decyzji. Nie sposób przyczyny zmiany projektu mpzp upatrywać w nierozpatrzonym wniosku inwestora o pozwolenie na budowę. Co więcej, zaprojektowany budynek składać się ma z czterech pełnych kondygnacji, co jest niezgodne z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i już tylko z tej przyczyny skutkować winno odmową udzielenia pozwolenia na budowę. Uchwała Nr XL/283/2002 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego: ul. Konopnickiej - Obwodnica w Nowym Tomyślu przewidywała dla obszaru obejmującego część działki 533/19 zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o maksymalnie czterech kondygnacjach, w tym poddasze użytkowe. Oznacza to, że czwarta kondygnacja, jeżeli była przewidziana, miała mieć obligatoryjnie charakter poddasza użytkowego. Nie można przepisu obowiązującego planu					

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	
			miejscowego rozumieć w taki sposób, że nie będzie istotnej różnicy pomiędzy przepisem przewidującym 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, a przepisem przewidującym wysokość budynku mieszkalnego do 4 kondygnacji. Nie można bowiem tekstu prawnego wykładać w taki sposób, aby jakaś jego część okazała się zbędna. Spoiny co do prawidłowej wykładni tego konkretnego zapisu planu trwają co najmniej od 2016 roku. Inwestor próbuje w różnych postępowaniach przeforsować korzystną dla siebie, ale błędną interpretację,- że—obowiązujący plan -zezwala mu na— zaprojektowanie—czwartej- pełnej kondygnacji, nie wykazującej cech poddasza. W świetle powyższego, wprowadzony w drugim projekcie mpzp zapis przewidujący cztery pełne kondygnacje (bez ograniczenia nawet, że czwarta kondygnacja ma być poddaszem użytkowym) oraz likwidację obszarów zieleni ochronnej i izolacyjnej, nie ma żadnych podstaw, służy wyłącznie partykularnym interesom jednego podmiotu, szkodząc tym samym interesom całej społeczności lokalnej. Jak zapisano w wyłożonej do wglądu Prognozie oddziaływania na środowisko (sporządzonej w sierpniu 2022 r.), najważniejszym zapisem dotyczącym ochrony środowiska jest ustalenie dotyczące udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na terach przeznaczonych pod zabudowę, a także ustalenie o zagospodarowaniu zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej. W prognozie zapisano, że „pozytywnie na krajobraz będą wpływać pozostawione tereny lasów i wyznaczone tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej. Dla nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej przewidziano, że powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0m2. Przy takim zaplanowanym zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych, nie zakłócą one istniejącego układu zabudowy, a dodatkowo przyczynią się do jednorodnego kształtowania krajobrazu terenów objętych planem. Samo uchwalenie planu miejscowego ochroni teren ten przed nadmierną intensywnością zabudowy, a także bezładnym zagospodarowywaniem obszaru. Nie przewiduje się nowych dominant wysokościowych, przy jednoczesnym zachowaniu istniejących". Zapisy tego dokumentu także w sposób jednoznaczny przemawiają za utrzymaniem istniejących terenów zieleni oraz zabudowy w formie małych domów.					
9	23.03.2023	Przedsiębiorstwo	Ewentualnie w razie niemożności uwzględnienia powyższego wniosku, w przedmiocie wyłączenia nieruchomości oznaczonej symbolem 4MW z regulacji przewidzianej w § 12 ust. 1 pkt 8 lit. c projektowanego planu, wskazujemy o dokonanie zmiany w następującym kształcie: • Na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie 1 miejsca postojowego na każdy lokal	Działki w granicach terenów 4MW, 5MW, 5MN/U,	§12		**X**	Plan miejscowy obowiązkowo określa wymogi parkingowe dla nowych i rozbudowywanych obiektów. Przyjęte w planie wymogi są zgodne z ustaleniami studium.

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	
			mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowiska postojowe dla samochodów powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej: szerokość 2,5 m i długość 5 m - w przypadku samochodów osobowych, a ich odległość od okien powinna wynosić 10 m i od granicy działki budynku 6m, zgodnie z § 19. Zatem biorąc pod uwagę racjonalność działania uchwałodawczy należy zmniejszyć ilość miejsc postojowych do 1 miejsca.					
10			Określenie odmiennych parametrów nieruchomości w § 15 ust. 14 i 15 projektu (5MW).Organ określił parametry nieruchomości zarówno w § 15 ust. 14, jak i 15 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie w dwóch ustępach określono parametry dla tej samej nieruchomości. W ust. 14 wskazano, że ustala się lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku. Zaś w ust. 15 ustala się lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Ponownie należy zwrócić uwagę na zabudowę mieszkaniową projektowaną na działce oznaczonej symbole 6MW. Działka ta znajduje się na przeciwko działki nr 5MW, po drugiej stronie ulicy. Dla działki tej przewidziano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez ograniczenia ilości lokali. Zgodnie z poprzednim wnioskiem Inwestora z uwagi na przewidzianą dla nieruchomości 6MW zabudowę mieszkaniową wielorodzinną koniecznym jest określenie tych samych parametrów dla działki oznaczonej 5MW. W związku z powyższym, Inwestor wnosi o usunięcie nieprawidłowości w zakresie podwójnego uregulowania parametrów nieruchomości w ten sposób, że oznaczenie 5MW zostanie usunięte z ustępu 14 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i pozostawione zostanie określenie parametrów przewidzianych w ust. 15, zgodnie z parametrami przewidzianymi jak dla nieruchomości 6MW. Warunki te określone zostaną w sposób następujący: a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni	Działki w granicach terenu, 5MW	5MW		**X**	Uwaga częściowo uwzględniona. Skorygowano omyłkę w postaci podwójnych zapisów dla terenu 5MW. W pozostałym zakresie uwaga nie jest uwzględniona. Dla terenu 5MW, wprowadzono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – małych domów mieszkalnych do 12 lokali oraz wysokości do 3 kondygnacji.

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	
			działki budowlanej, d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2, e) wysokość: - budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 16,5 m (wnioskowaną wysokość argumentuję wysokości budynku, dla którego zostało wydane pozwolenie na budowę - 16,08 m) Dowód: - pozwolenie na budowę dla działki nr 533/19 w Glinnie. - budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 4,5 m, - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m, f) geometrię połaci dachowych: - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy lub dach płaski, - dla budynku pomocniczego: dach płaski, - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść, g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-10, i) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7; j) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.					
11			III. Nieruchomość położona przy ul. Komunalnej (5MN/U) Dla nieruchomości przy ul. Komunalnej (5MN/U) przewidziano lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego, w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej. Zaś dla nieruchomości sąsiednich określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak 1 MW oraz 3 MW/U. Dodatkowo na działkach sąsiednich zlokalizowane są budynki wielorodzinne. Dowód: - zdjęcie budynku wielorodzinnego przy ul. Komunalnej Inwestor jest także właścicielem nieruchomości położonych przy ul. Komunalnej- działki nr geod. 47/9 oraz 47/10. Dla wskazanego terenu nie przewidziano miejscowego planu zagospodarowania	Działki w granicach 5MN/U	5MN/U		**X**	Na terenie 5MN/U występuje zabudowa jednorodzinna i usługowa. Taka też zabudowa dominuje na terenach sąsiednich. Kierunek zabudowy zgodny jest ze Studium i spójną wizją zagospodarowania miasta. Nowe tereny zabudowy wielorodzinnej wyznaczane w sektorach zwartych, w miejscach,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			przestrzennego. Inwestor dla wskazanych nieruchomości otrzymał decyzję ustalającą warunki zabudowy. W warunkach tych, w oparciu o analizę zabudowy nieruchomości sąsiednich przewidziano rodzaj zabudowy jako zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Niezrozumiałym jest z perspektywy Inwestora fakt określenia rodzaju zabudowy dla wszystkich nieruchomości sąsiednich jako zabudowy wielomieszkaniowej ewentualnie jako zabudowy wielomieszkaniowej wraz z usługową i odstąpienie od przewidzenia analogicznej zabudowy dla działek nr ewid. 1736/4, 1736/5, 1736/6 (5MN/U w obecnym planie). Takie działanie prowadzi do nieuzasadnionego poszkodowania Inwestora. Budowa budynku jednorodzinnego w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej, której wysokość może wynosić nawet 12 m doprowadzi do nieuzasadnionego zróżnicowania krajobrazu. Mając na względzie powyższe Inwestor wnosi o zmianę parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla działki oznaczonej jako 5MN/U w sposób następujący: 1) ustala się: a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego, b) w budynku mieszkalno-usługowym lub usługowym, lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym wyłącznie w kondygnacji parteru, c) maksymalną powierzchnię zabudowy nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej, d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 25% powierzchni działki budowlanej, e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,65, f) wysokość: - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 7 kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 22,0 m, - budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. w przypadku dachu płaskiego nie wyżej niż 4,5 m, w przypadku dachu stromego nie wyżej niż 5,5 m, - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m, g) geometrię połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy; h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 1500 m2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia					które nie będą konfliktogenne.

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	
			sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-10, j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 7; 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych oraz kondygnację podziemną.					
12			IV. Naruszenie art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Poprzez nieokreślenie szczegółowego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przy czym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodują po stronie Gminy Nowy Tomyśl obciążenie budżetu gminy, w zakresie obowiązku wypłaty odszkodowania. Nieuwzględnienie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy w budżecie gminy Nowy Tomyśl, a tym samym nieuwzględnienie w budżecie gminy środków, przeznaczonych na odszkodowania tytułem utraty wartości nieruchomości. Zgodnie z przytoczonym przepisem jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37 ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Dodatkowo zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. Obecnie szacuje się, że wartość nieruchomości inwestora wynosi 600 zł za 1m2. Biorąc pod uwagę proponowane zmiany Inwestor szacuje, że wartość jego nieruchomości może zostać obniżona nawet o 50%. Dodatkowo uwzględniając wielkość posiadanych działek odszkodowanie za utratę wartości działek Inwestor szacuje w okolicach miliona złotych. Wskazać należy, że z uwagi na zmianę przeznaczenia wskazanych nieruchomości, właściciel wystąpi do Gminy Nowy Tomyśl o	Obszar planu	-		**X**	W treści planu nie wskazuje się wpływu lub jego braku na finanse publiczne. Tego typu informacje znajdują się w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która jest elementem dokumentacji prac planistycznych.

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	
			odszkodowanie wynikające z utraty jej wartości. Zwrócić należy uwagę, że budżet Gminy Nowy Tomyśl nie przewiduje kwoty, którą Gmina pragnie przeznaczyć na odszkodowania za utratę wartości. Dodatkowo analiza budżetu prowadzi do wniosku, że Gmina Nowy Tomyśl w ogóle nie posiada środków, które stanowiłyby równowartość żądanego przez Inwestora odszkodowania					
13	23.03.2023	Osoba prywatna	Jestem właścicielem działki nr ewid. 533/18 przy ul. Nagietkowej w m. Glinno. Projekt planu przewiduje dla mojej działki przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol 7MW). Moja działka graniczy z terenami o przeznaczeniu w projektowanym planie miejscowym również pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol 5MW i 6MW). Dla obu tych terenów wydane zostały już decyzje o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce o symbolu 6MW rozpoczęła się nawet budowa takiego budynku. Oba budynki, zatwierdzone decyzją pozwolenie na budowę mają większą liczbę lokali, wysokość oraz intensywność zabudowy od propozycji dla przeznaczenia terenu o symbolu 7MW, opisanej w § 15 ust. 14 projektu planu. W związku z powyższym, aby wykorzystać w pełni potencjał mojej działki oraz biorąc pod uwagę wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla działek sąsiednich i ich parametrów opisanych w projekcie planu wnoszę o dostosowanie parametrów zabudowy symbolu 7MW do parametrów jak dla symbolu 5MW i 6MW poprzez przeniesienie symbolu 7MW do § 15 ust. 15.	533/18, Glinno	7MW		**X**	Brak możliwości wyznaczenia terenu o większych parametrach, wynikające ze studium. Dla terenu 5MW zmieniono parametry jak dla terenu 7MW.
14	23.03.2023	Osoby prywatne	W związku z Obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z 7 lutego 2023 roku (opublikowanym 7 lutego 2023 roku w BIP) i przysługującym nam prawie do składania uwag do w/w projektu zwracamy się z wnioskiem o: 1. zmianę projektowanego przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie symbolem 3MW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) Uzasadnienie Proponowana zmiana jest zgodna ze funkcją wiodąca w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Tomyśl" (uchwała nr XVIII/203/2019).	Działki w granicach terenu 3MW	3MW		**X**	Przedmiotowy teren znajduje się pomiędzy innymi projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcja ta jest zgodna z wolą właściciela terenu.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 3-
od 10 maja 2023 r. do 31 maja 2023 r., spływ uwag do 15 czerwca 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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	26.05.2023	Osoby prywatne	Zwracamy się z uprzejmą prośba o zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD obejmującego teren działki o nr ewidencyjnym 520/33 położonej w miejscowości Glinno, gm. Nowy Tomyśl w zakresie: • § 15 pkt 1.1.f) geometrię połaci dachowych; dach stromy lub dach płaski:	520/33 Glinno	33MN, 7ZP		**X**	Dachy budynków istniejących jak i projektowanych w sąsiedztwie są strome. Brak uzasadnienia dla zmiany geometrii dachu na dach płaski
2.			• § 15 pkt 7.1. f) geometrię połaci dachowych; dach stromy lub dach płaski:				**X**	Dachy budynków istniejących jak i projektowanych w sąsiedztwie są strome. Brak uzasadnienia dla zmiany geometrii dachu na dach płaski
3.			• zmianę obszaru 7/ZP na obszar 5MN				**X**	Teren ZP ma powierzchnię około 1100 m^2, co stanowi ok. 16% terenu, który w obowiązującym planie przeznaczony jest pod teren ZP/U na przedmiotowej działce.
4	14.06.2023	Osoba prywatna	Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD obejmującego teren działki o nr, ewidencyjnym nr 522 położonej w miejscowości Glino, gm. Nowy Tomyśl w zakresie: - całkowitą zmianę obszaru 6ZP na obszar 24MN bądź częściową	522 Glinno	6ZP		**X**	Teren ZP ma powierzchnię około 1600 m^2, co stanowi ok. 30% terenu, który w obowiązującym planie przeznaczony jest pod teren ZP/U na przedmiotowej działce.
5	15.06.2023	Osoby prywatne	Wnosimy o dokonanie zmian w projekcie planu miejscowego w zakresie: 1) dla części działek ewidencyjnych 533/19 i 533/18 objętych obszarem oznaczonym w projekcie planu 5MW i 7MW, poprzez	533/19 i 533/18 Glinno	5MW, 7MW		**X**	Uwaga częściowo uwzględniona. Zmniejszono wysokość obiektów budowlanych 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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			nadanie § 15 ust. 13 treści: 1) ustala się: a) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w formie małych domów mieszkalnych, tj. do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku, b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30% powierzchni działki budowlanej, d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9, e) wysokość: - budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie większa niż 11 m i nie więcej, niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w formie poddasza użytkowego, - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej, niż 4,5 m, - obiektów budowlanych innych niż budynki: nie wyżej niż 4,5 m, f) geometrię połaci dachowych: - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy, - dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski, - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie niniejszą niż 1500 m^2, za wyjątkiem regulacji granic oraz działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-10 z wyłączeniem możliwości budowy parkingów kubaturowych i hal garażowych, i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7; 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.					4,5 m. Geometrię dachu budynku wielorodzinnego zmieniono wyłącznie na dach stromy. Wysokość budynków wielorodzinnych pozostawiono bez zmian do 12,0 m. Z technicznego punktu widzenia trudno byłoby zrealizować 3 kondygnacyjny budynek z dachem stromym o wysokości do 11,0 m.
6			2) dla części działek ewidencyjnych 533/19 i 533/18 objętych obszarem oznaczonym w projekcie planu 5MW i 7MW, poprzez dodanie w § 12 (systemy komunikacji): 1) nakazu zapewnienia w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde mieszkanie, 2) wymogu zapewnienia 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z obowiązkiem zaokrąglenia liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej w górę.	533/19 i 533/18 Glinno	5MW, 7MW		**X**	Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadzono zapis o konieczności lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów w ilości adekwatnej dla zabudowy. Nie wprowadzono zapisu o konieczności zaokrąglenia w górę ilości miejsc

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 wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2, w uwagach do rozpatrzenia uwag dot. działek 533/18 i 533/19 organ odwołał się do ustaleń podjętych na dyskusji publicznej, podczas których uzgodniono, że tereny 5MW i 7MW stanowić mają teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - małych domów mieszkalnych do 12 lokali oraz wysokości do 3 kondygnacji. Następnie, w kolejnym projekcie mpzp (05.2023) dla terenów 5MW i 7MW przewidziano parametry zabudowy: wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 12,0 m, geometrię połaci dachowych dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy lub dach płaski, co nie dotyczy lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść. Zgodnie z § 8 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynki niskie (N) to budynki do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie.					postojowych przypadających na lokal, gdyż jest to naturalną koleją rzeczy niewymagającą osobnego zapisu w planie.
7	15.06.2023	Osoby prywatne	Wnosimy o: 1) przywrócenie dla obszaru działki 519/3 przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną,	519/3 Glinno	4MW		**X**	W trakcie dyskusji publicznej prowadzono rozmowy w kierunku zachowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ta sama grupa osób złożyła również uwagę o zmianę parametrów dla przedmiotowego terenu, co zostało częściowo uwzględnione, bez podważania przeznaczenia tego terenu. W sąsiedztwie powstaje już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o parametrach przewyższających te

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	
								projektowane. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, również mógłby powstać budynek o wyższych niż projektowane parametrach. Zaproponowane w projekcie planu gabaryty i przeznaczenie są kompromisem pomiędzy obowiązującym planem miejscowym a zabudową, która powstała od czasu jego uchwalenia do dnia dzisiejszego.
8			1) wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej ZL między działkami 520/10, 520/8, 520/27, 516/34 (działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną), a działką 519/3 przy czym teren ten winien zostać wyznaczony w całości na działce 519/3, a jego szerokość winna odpowiadać podobnym tego typu terenom w mpzp, tj. wynosić minimum 10 m. W wykazie uwag wniesionych do wyłożonego przez Burmistrza Nowego Tomyśla do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2, w uwagach do rozpatrzenia uwag dot. działki 519/3 organ napisał: „Na przedmiotowym terenie realizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny — stan surowy zamknięty. Stan prawny jest nieuregulowany, jednak mając na względzie rodzaj zastrzeżeń dla projektowanego budynku (inne niż niezgodność z obowiązującym planem miejscowym), w niniejszym planie usankcjonowano jego parametry istniejące". Należy kategorycznie zaprotestować przeciwko pozbawionemu podstaw prawnych „sankcjonowaniu" (!!!) przez Burmistrza Nowego Tomyśla istniejących parametrów obiektu, który został częściowo wybudowany jako samowola budowlana i co do którego toczy się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Nowym Tomyślu postępowanie administracyjne (numer sprawy PINB.5160.3.2018.KKM). Nie wiadomo, na czym oparto wniosek,	519/3 Glinno	4MW		**X**	Obecnie wprowadzony jest pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m. W obowiązującym planie miejscowym nie ma w ogóle w tym miejscu zaprojektowanej zieleni. Szerszy pas zieleni ingerowałby w bryłę budynku będącego w trakcie budowy. Rozstrzygnięcia sądów nie wskazują, jakoby budynek będący w budowie był niezgodny z obowiązującym planem miejscowym.

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	
			że rodzaj zastrzeżeń do projektowanego budynku jest inny, niż niezgodność z obowiązującym planem miejscowym. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 21 grudnia 2017 r., sygn. akt IV SA/Po 932/17 oparł rozstrzygnięcie, tj. uchylenie udzielonego przez Wojewodę Wielkopolskiego pozwolenia na budowę na działce 519/3, na zarzucie formalnym braku posiadania (braku wykazania posiadania) przez inwestora prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ze względu na niekompletność akt sprawy, sąd nie badał dalszych zarzutów podniesionych w skardze, w tym dotyczących niezgodności projektowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu powołanego wyroku sądu zawarte jest wyjaśnienie, że „Zgodnie z art. 133 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369; zwanej dalej p.p.s.a.) sąd wydaje wyrok po zamknięciu rozprawy na podstawie akt sprawy, chyba że organ nie wykonał obowiązku, o którym mowa w art. 54 § 2. Z uwagi na przesłanie przez organ odwoławczy niekompletnych akt administracyjnych Sąd nie mógł odnieść się do pozostałych zarzutów podniesionych w skardze". Wieloletni spór dotyczący budowy na działce 519/3 w dużej mierze oparty jest na zarzucie niezgodności inwestycji z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczalnej liczby kondygnacji, a co za tym idzie - maksymalnych parametrów zabudowy (wybudowana czwarta kondygnacja nie ma cech poddasza, lecz jest pełną kondygnacją, nad którą wybudowano poddasze nieużytkowe). Kwestia parametrów dopuszczalnej zabudowy na działce 519/3 jest zatem fundamentalna, a próba „usankcjonowania" obiektu powstałego w ramach samowoli budowlanej poprzez uchwalenie skrojonego pod wymiary tej samowoli planu miejscowego nie ma żadnej podstawy w przepisach prawa. Organowi nie wolno w taki sposób działać w interesie inwestora. Raz jeszcze zwracamy uwagę, że teren położonej w Glinnie działki 519/3 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętym uchwałą Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (zwanym w dalszej części pisma Studium) przeznaczony został pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej). Zapisy Studium dla terenów MN1 są następujące: MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej 1. Kierunek rozwoju: a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę; b. Funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi. 2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny. 3. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od linii kolejowej i dróg wojewódzkich zaleca się lokalizować wyłącznie funkcje terenów nie wymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowę usługową). 4. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, willowa. 5. Należy dążyć 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 wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego. 7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki					

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	
			budowlanej: - dla zabudowy wolnostojącej, willowej - minimum 700 m2 , - dla zabudowy bliźniaczej - minimum 500 m2 , - dla zabudowy szeregowej - minimum 250 m2. W projektach planu miejscowego, pierwszym i drugim, a obecnie także trzecim ujęto wymieniony teren (działka 519/3) jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej jako 4MW. Jest to jedyny na całym obszarze objętym projektem planu (oraz innych wyłożonych do wglądu projektów planu) obszar oznaczony takim symbolem. Co więcej, uszczegółowienie zapisów dla terenu 4MW ewoluowało w sposób prowadzący do bezprecedensowego rozszerzenia możliwości zabudowy wymienionej działki, niespotykanego na żadnym innym obszarze, dla którego tworzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niedopuszczalne jest całkowicie indywidualne określenie w projekcie planu parametrów zabudowy tylko dla tej jednej działki w sposób odbiegający od ustaleń Studium, a nawet od projektu planu dla innych terenów, ale za to taki sposób, żeby „usankcjonować" parametry samowoli budowlanej. Wystarczy wskazać, że inwestycja, realizowana częściowo jako samowola budowlana, przewidywała teren powierzchni biologicznie czynnej 29,69%, a wysokość tej inwestycji przekracza 15,5 m. Działka nr 519/3, to jedyna działka na terenie objętym wszystkimi wyłożonymi do wglądu projektami mpzp dla gminy Nowy Tomyśl, która miałaby mieć tak niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (25%) i zabudowanie budynkiem wysokim na 16 m. Za takim uregulowaniem nie przemawiają żadne zasady ładu przestrzennego. W opisanym zakresie projekt mpzp jest niezgodny ze Studium. Jest on także niezgodny i niespójny z wszystkimi innymi zapisami projektu mpzp, przewidując całkowicie indywidualne parametry dla jednej działki ewidencyjnej. Uzasadnienie tej niezgodności i rozbieżności chęcią „usankcjonowania" rozmiarów samowoli budowlanej (nawet w oderwaniu od zapisów obecnie obowiązującego planu miejscowego) wydaje się działaniem co najmniej nieprzemyślanym. Burmistrz, jako organ administracji, zobowiązany jest działać na podstawie i w granicach prawa. Winien przy tym zachowywać bezstronność, a jego działania mieć charakter transparentny. Tymczasem we wskazanym przypadku nie można nie zauważyć, że wprowadzone do projektu mpzp zmiany służyć mają				

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	
			wyłącznie interesom inwestora i umożliwić mu uzyskanie legalizacji samowoli budowlanej. Po raz kolejny przypomnieć w tym miejscu trzeba o trwającym od lat sporze co do wykładni postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. Spór ten generuje kolejne konflikty społeczne, zmusza mieszkańców Glinna do prowadzenia kolejnych spraw, angażowania czasu i środków finansowych w celu obrony swoich praw. W tle powstałego sporu doszło do procesu karnego zakończonego wyrokiem skazującym funkcjonariusza publicznego, a jedną z jego najpoważniejszych konsekwencji jest skomplikowane postępowanie administracyjne w sprawie samowoli budowlanej. Miejscowy plan z 2002 r. - jak już wskazano powyżej - przewiduje na działce 519/3 budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wys. maks. 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe. Inwestor, […] Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w restrukturyzacji z siedzibą w Nowym Tomyślu usiłuje narzucić korzystną dla siebie wykładnię tego zapisu zrównującą poddasze użytkowe z pełną kondygnacją. Także funkcjonariusze gminy, z niezrozumiałych dla nas powodów, ignorują argumenty przemawiające przeciwko rozszerzającej wykładni mpzp, stając po stronie inwestora. My natomiast konsekwentnie podtrzymujemy stanowisko, że nie można przepisu obowiązującego planu miejscowego przewidującego wysokość budynku mieszkalnego do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, rozumieć w taki sposób, że nie będzie istotnej różnicy pomiędzy takim przepisem, a przepisem przewidującym wysokość budynku mieszkalnego do 4 pełnych kondygnacji (por. uzasadnienie wyroku WSA w Poznaniu z 13 stycznia 2022 r., sygn. akt II SA/Po 59/21, wyroku WSA w Warszawie z 7 lutego 2018 r., sygn. akt VII SA/Wa 713/17, wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 kwietnia 2021 r., sygn. akt II OSK 1702/18) . Wielokrotnie zwracaliśmy uwagę na zapis planu przewidujący na terenie jego obowiązywania budowę małych domów mieszkalnych. Burmistrz, działając na podstawie prawa, nie może niektórych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, pomijać, co w przedmiotowej sprawie miało miejsce. Podobne stanowisko przedstawiał sąd karny wydając wyrok skazujący dotyczący przedmiotowej samowoli budowlanej (wyrok Sądu				

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	
			Rejonowego w Nowym Tomyślu, Wydział II Karny z dnia 22 maja 2019 r., sygn. akt II K 497/18). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd zwrócił uwagę, że „Oczywiście pokrzywdzeni kupując nieruchomość obok działki, dla której przeznaczono pod zabudowę wielorodzinną, musieli liczyć się z tym, że kiedyś obok niż powstanie budynek wielorodzinny, jednakże (co pozostaje kwestią przez organy administracyjne nadal nie rozstrzygniętą, ale co sąd orzekający w tej sprawie musiał częściowo rozstrzygnąć) czym innym jest budynek czterokondygnacyjny, a czym innym budynek czterokondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, co pozostaje przy tym w sprzeczności z rozumieniem pojęcia „małe domy". (...) Nie ulega wątpliwości, że kondygnacja w postaci poddasza użytkowego jest niższa, niż kondygnacja „zwykła"". Powyższy wywód jest niezbędnym, aby zwrócić uwagę, że w naszej ocenie nie może dojść do legalizacji samowoli budowlanej z powodu jej niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ponad wszelką wątpliwość nie może być mowy o „sankcjonowaniu" wymiarów samowoli budowlanej poprzez nowy, dostosowany do gabarytów tej samowoli, plan miejscowy. Całkowitą aberracją jest tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który w zakresie działki 519/3 skrojony jest indywidualnie na potrzeby inwestora, wyłącznie w jego interesie związanym z niepewną legalizacją samowoli budowlanej, natomiast w całkowitym oderwaniu od postanowień Studium i od zasad ładu przestrzennego. Jak zapisano w wyłożonej do wglądu Prognozie oddziaływania na środowisko (sporządzonej w sierpniu 2022 r.), najważniejszym zapisem dotyczącym ochrony środowiska jest ustalenie dotyczące udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a także ustalenie o zagospodarowaniu zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej. W prognozie zapisano, że „pozytywnie na krajobraz będą wpływać pozostawione tereny lasów i wyznaczone tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej. (...) Samo uchwalenie planu miejscowego ochroni teren ten przed nadmierną intensywnością zabudowy, a także bezładnym zagospodarowywaniem obszaru". Zapisy tego dokumentu także w sposób jednoznaczny przemawiają za utrzymaniem istniejących				

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	
			terenów zieleni oraz zabudowy w formie małych domów. Studium przewiduje, że procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej. Tymczasem w stosunku do działki 519/3 wskaźnik ten obniżony został niemal o połowę, bo aż do 25%, co nie ma absolutnie żadnego uzasadnienia. Co więcej, obecny projekt mpzp przewiduje jedynie swoistą, niewy dzieloną „strefę" zieleni, rozgraniczającą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Żaden zapis projektu uchwały nie określa parametrów zagospodarowania takiej „strefy" (także jedynej na całym obszarze). Akt planistyczny nie powinien wprowadzać wyjątków, które w przyszłości mogą wywoływać kolejne spory interpretacyjne. Przewidziany pas zieleni powinien zostać wyznaczony jednoznacznie jako teren zieleni izolacyjnej, zapewniającej ochronę obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez immisjami takimi, jak spaliny i hałas. Studium określa pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10,0 m, w planie miejscowym może on być jedynie zwiększony. Co najmniej taki parametr winien zatem spełniać teren zieleni izolacyjnej Zł między działkami 520/10, 520/8, 520/27, 516/34 (działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną), a działką 519/3.					
9	15.06.2023	Osoba prywatna	Działając w imieniu własnym jako właściciel dz. nr 533/18 położonej w miejscowości Glinno w związku z obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 25 kwietnia 2023 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD, niniejszym zgłaszam uwagi do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD w odniesieniu do dz. nr 533/18 i wnoszę o oznaczenie przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD symbolem 4MW lub ewentualnie - gdyby powyższy wniosek nie został uwzględniony - wnoszę o ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD dla terenów oznaczonych symbolem 7MW: - lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez	533/18 Glinno	7MW		**X**	Ograniczenie w zakresie ilości lokali mieszkalnych wynika ze Studium. Zaproponowane w projekcie planu gabaryty i przeznaczenie są kompromisem pomiędzy obowiązującym planem miejscowym a zabudową, która powstała od czasu jego uchwalenia do dnia dzisiejszego. Liczba miejsc postojowych na poziomie 1,5 miejsca już była ustalona na etapie wyłożenia.

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	
			ograniczenia w zakresie maksymalnej liczby lokali mieszkalnych o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 16,0 m; - lokalizacji miejsc postojowych na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów poprzez określenie wymogów parkingowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 lub 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Powyższy wniosek motywuję tym, iż w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego: ul. Konopnickiej - Obwodnica w Nowym Tomyślu przedmiotowa nieruchomość oznaczona została symbolem M - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z tym zapisem dopuszczalna jest zabudowa wielorodzinna bez limitu lokali do wysokości 4 kondygnacji, wobec czego uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w planowanym kształcie doprowadzi do ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości w dotychczas dopuszczalnym zakresie, a w konsekwencji spowoduje znaczne obniżenie jej wartości. Ponadto, zwracam uwagę, że w projektowanym planie miejscowym tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości zostały oznaczone symbolem 4MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których dopuszczalna będzie lokalizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez ograniczenia w zakresie maksymalnej liczby lokali mieszkalnych o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 16,0 m. Zwracam uwagę, że znaczna część nieruchomości objętych projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, która w aktualnie obowiązującym planie jest oznaczona symbolem M, ma uzyskać przeznaczenie pozwalające na racjonalne wykorzystanie ich potencjału gospodarczego, bez ograniczeń warunków zabudowy (tereny oznaczone symbolami 4MW, 6MW, 1MW/U, 2MW/U). Tak zróżnicowane traktowanie właścicieli poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze, dla którego planuje się wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest całkowicie niezrozumiałe,				

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	
			nieakceptowalne i zarazem sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym. Dodatkowo, podkreślenia wymaga fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości realizowane są - w oparciu o pozwolenia na budowę wydane na podstawie wciąż obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - inwestycje, dla których dopuszczono znacznie korzystniejsze warunki zabudowy niż te aktualnie projektowane m.in. dla terenów oznaczonych symbolem 7MW, w tym w szczególności w odniesieniu do wymaganej ilości miejsc parkingowych oraz dopuszczalnej liczby lokali w budynku. Rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią przejaw nadużycia władztwa planistycznego gminy. Wprowadzenie bowiem tak istotnego ograniczenia w dopuszczalnych warunkach zabudowy dla nieruchomości, która od wielu lat w dokumentach planistycznych określana były jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez ograniczeń co do ilości lokali, doprowadzi w istocie do tzw. „wywłaszczenia planistycznego", albowiem uniemożliwi korzystanie z nieruchomości w sposób pozwalający na wykorzystanie jej realnego potencjału gospodarczego. W tym stanie rzeczy uznać należy, że ewentualne przyjęcie przez Radę Miejską w Nowym Tomyślu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projektowanym kształcie będzie stanowiło nadużycie władztwa planistycznego poprzez nieproporcjonalną ingerencję w sferę wykonywania prawa własności raz nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej poszczególnych właścicieli nieruchomości znajdujących się na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że ograniczenie możliwości zabudowy części nieruchomości położonych na takim obszarze, przy jednoczesnym zachowaniu dla pozostałych nieruchomości możliwości zabudowy bez takich ograniczeń i to bez żadnego uzasadnienia w tym zakresie, stanowi rażące nadużycie władztwa planistycznego. Gmina sprawując władztwo planistyczne, musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzebę interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży				

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	
			każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W każdym więc przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Konieczne jest takie wyważenie powyższych interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. W realiach niniejszej sprawy planowane określenie warunków zabudowy dla mojej nieruchomości stanowić będzie naruszenie zasady proporcjonalności, albowiem doprowadzi do nieuzasadnionej ingerencji w prawo własności. Jest to nieakceptowalne, tym bardziej, że organy gminy w żaden sposób nie uzasadniły konieczności przyjęcie takiego rozwiązania, nie podjęły nawet próby wskazania interesu publicznego, który uzasadniałby konieczność tak istotnej ingerencji w prawo własności ani przepisu prawnego, który sankcjonowałby konieczność przyjęcia projektu w takim kształcie. Należy bowiem zauważyć, że istotne ograniczenie możliwości zabudowy tak dużej nieruchomości w znaczny sposób ogranicza jej potencjał gospodarczy, uniemożliwia realizację ewentualnych inwestycji i znacznie obniża jej wartość bez żadnego uzasadnionego powodu. W takim stanie rzeczy, mając na uwadze przedstawioną powyżej argumentację, wnoszę o uwzględnienie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD zgłoszonych w niniejszym piśmie.					
10	15.06.2023	Przedsiębiorstwo	2) w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Irysowej w miejscowości Glinno, oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr 533/19, dz. nr 524/76 oraz dz. nr 524/77, ob. Glinno-ustalenie w	533/19, 524/76, 524/77	5MW		**X**	Dla przedmiotowej działki wydane zostało pozwolenie 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	
			miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD dla terenów oznaczonych symbolem 5MW: lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez ograniczenia w zakresie maksymalnej liczby lokali mieszkalnych o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 16,0 m; lokalizacji miejsc postojowych na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów poprzez określenie wymogów parkingowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 lub 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; UZASADNIENIE 1. OKOLICZNOŚCI FAKTYCZNE Nieruchomość 2 1.5. W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego: ul. Konopnickiej - Obwodnica w Nowym Tomyślu[2] Nieruchomość 2 oznaczona została symbolem M - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w przeważającej części) oraz symbolem Zl - tereny zieleni urządzonej (w mniejszej części). 1.6. Decyzją nr 122/2023 z dnia 17 marca 2023 roku, BA.6740.820.2022.MS, Starosta Nowotomyski po rozpatrzeniu wniosku Wnioskodawcy zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielił Wnioskodawcy pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem na Nieruchomości 2. Przedmiotowe pozwolenie na budowę przewiduje lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych oraz lokalizacje 1.5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny. Obecnie przed Wojewodą Wielkopolskim toczy się postępowanie odwoławcze od przedmiotowej decyzji, nr sprawy IR-IN/.7721.135.2023.11. 1.7. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl -PÓŁNOCY-WSCHÓD w planowanym kształcie uniemożliwi Wnioskodawcy sfinalizowanie inwestycji planowanej na Nieruchomości 2, a w konsekwencji	Glinno				natomiast nie jest to pozwolenie ostateczne. W związku z powyższym, teren 5MW otrzymał parametry zgodne z zapisami Studium, które uwzględniają również istniejące zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie. Szczegółowe wyjaśnienia oraz uzasadnienie tak przyjętych rozwiązań zostały przedstawione w trakcie dyskusji publicznej, w której uczestniczył przedstawiciel wnioskodawcy.

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	
			doprowadzi do znacznego pogorszenia sytuacji finansowej Wnioskodawcy. Należy w tym miejscu ponownie podkreślić, że Wnioskodawca nadal objęty jest postępowaniem sanacyjnym, którego celem przywrócenie zdolności do realizowania zobowiązań. Wnioskodawca nie działa więc dla osiągnięcia zysku, lecz dla zabezpieczenia interesu wierzycieli. Możliwość sfinalizowania wstrzymanej inwestycji pozwoli Wnioskodawcy na spłatę licznych wierzytelności objętych postępowaniem sanacyjnym. 2. UWAGI DO PROJEKTÓW MPZP Nieruchomość 2 2.18. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolami 5MW oraz 2ZI i przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przewidującą lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku do wysokości 3 kondygnacji, tj. 12,0 m oraz lokalizację miejsc postojowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Projektowane zapisy planu w tym zakresie nie uwzględniają faktu, że w odniesieniu do tej nieruchomości została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem przewidująca lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych oraz lokalizację 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny. 2.19. Wobec powyższego Wnioskodawca wnosi o uwzględnienie funkcjonującej w obrocie prawnym decyzji administracyjnej poprzez ustalenie dla terenów oznaczonych symbolem 5MW: - lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez ograniczenia w zakresie maksymalnej liczby lokali mieszkalnych o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 16,0 m; - lokalizacji miejsc postojowych na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów poprzez określenie wymogów parkingowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 lub 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej					

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	
			wielorodzinnej.. 2.20. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego powyższy wniosek będzie uwzględniało uzasadnione interesy Wnioskodawcy, tj. rozpoczętą inwestycję na Nieruchomości 2. Należy bowiem zauważyć, że Wnioskodawca poczynił już znaczne nakłady finansowe związane z przygotowaniem dokumentacji projektowej dla planowanej inwestycji, a ewentualne uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwi mu jej finalizację. 2.21. W ocenie Wnioskodawcy rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią przejaw nadużycia władztwa planistycznego gminy. Wprowadzenie bowiem tak istotnego ograniczenia w dopuszczalnych warunkach zabudowy dla nieruchomości, która od wielu lat w dokumentach planistycznych określana były jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, doprowadzi w istocie do tzw. „wywłaszczenia planistycznego", albowiem uniemożliwi Wnioskodawcy korzystania ze stanowiącej jego własność nieruchomości w sposób pozwalający na wykorzystanie jej realnego potencjału gospodarczego zgodnie z celem, w jakim została nabyta. 2.22. W tym zakresie w całości aktualność zachowuje argumentacja przedstawiona w punktach 2.9-2.13. uzasadnienia niniejszego pisma w odniesieniu do Nieruchomości 1. 2.23. Planowane określenie warunków zabudowy dla Nieruchomości 2 w sytuacji, w której Gmina Nowy Tomyśl jest w pełni świadoma faktu, iż wobec tej nieruchomości wydano pozwolenie na budowę stanowić będzie naruszenie zasady proporcjonalności, albowiem doprowadzi do nieuzasadnionej ingerencji w prawo własności Wnioskodawcy. Jest to nieakceptowalne, tym bardziej, że - odnosząc się do uwag zgłoszonych przez Wnioskodawcę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - organy gminy w żaden sposób nie uzasadniły konieczności przyjęcie takiego rozwiązania, nie podjęły nawet próby wskazania interesu publicznego, który uzasadniałby konieczność tak istotnej ingerencji w prawo własności Wnioskodawcy ani przepisu prawnego, który sankcjonowałby konieczność przyjęcia projektu w takim kształcie. 2.24. A W ocenie Wnioskodawcy ewentualny miejscowy plan					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiający mu zakończenie rozpoczętej inwestycji na skutek określenie parametrów i warunków zabudowy w sposób odmienny od tego przewidzianego w projekcie budowlanym będzie naruszał konstytucyjną zasadę ochrony praw nabytych. Należy bowiem mieć na względzie okoliczność, iż Wnioskodawca rozpoczynając przedmiotową inwestycję działał w dobrej wierze, opierając się na zapisach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 2.25. W świetle powyższego wypadnie zauważyć, że uniemożliwienie Wnioskodawcy zakończenia inwestycji na tym etapie będzie w sposób nieadekwatny naruszało przysługujące mu prawa, naruszając tym samym zasadę proporcjonalności. 2.26. W takim stanie rzeczy, mając na uwadze przedstawioną powyżej argumentację, oczywistym pozostaje, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCY-WSCHÓD zawiera propozycje, których ewentualne uchwalenie przez Radę Miejską w Nowym Tomyślu będzie skutkowało nieważnością takiej uchwały.					
11			3) w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. Komunalnej w Nowym Tomyślu, oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr 1736/4, dz. nr 1736/5 oraz dz. nr 1736/6, ob. Nowy Tomyśl - ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD dla terenów oznaczonych symbolem 3MW/U: lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego bez ograniczenia w zakresie maksymalnej liczby lokali mieszkalnych o wysokości do pięciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 20,0 m; lokalizacji miejsc postojowych na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów poprzez określenie wymogów parkingowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 lub 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; - możliwość lokalizacji hali garażowej w kondygnacji podziemnej; geometrii połaci dachowych: dach płaski;	1736/4, 1736/5, 1736/6 Nowy Tomyśl	3MW/U		**X**	Uwaga częściowo uwzględniona. Zniesiono zapis ograniczający ilość lokali. Dopuszczano realizację dachu płaskiego. Zaproponowana ilość kondygnacji – 5, przewyższa istniejące budynki w okolicy. Wysokość 20,0 m dla 5 kondygnacyjnego budynku również nie jest adekwatna. Zaproponowana wcześniej w projekcie ilość kondygnacji – 3 oraz wysokość do 12,0 m jest adekwatna dla zabudowy sąsiedniej.

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	
			UZASADNIENIE 1. OKOLICZNOŚCI FAKTYCZNE Nieruchomość 3 1.8. W aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego: ul. Konopnickiej - Obwodnica w Nowym Tomyślu[3] Nieruchomość 3 oznaczona została symbolem MG - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą. Z kolei zaś w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl („Studium")[4] Nieruchomość 3 oznaczona została symbolem MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 1.9. Zgodnie z zapisami Studium na terenach oznaczonych symbolem MW przewiduje się lokalizowanie budynków średniowysokich, nie wyższych niż sześć kondygnacji nadziemnych. 1.10. Wnioskodawca na Nieruchomości 3 planuje realizację inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 5 kondygnacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem. W ramach przedmiotowej inwestycji planowane jest zlokalizowanie od 1 do 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny. Planowana zabudowa będzie kontynuacją funkcji nieruchomości znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie, które są zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. 1.11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl -PÓŁNOCY-WSCHÓD w planowanym kształcie uniemożliwi Wnioskodawcy sfinalizowanie inwestycji planowanej na Nieruchomości 3, a w konsekwencji uniemożliwi pełne wykorzystanie potencjału gospodarczego tej nieruchomości. Należy w tym miejscu po raz kolejny podkreślić, że Wnioskodawca nadal objęty jest postępowaniem sanacyjnym, którego celem przywrócenie zdolności do realizowania zobowiązań. Wnioskodawca nie działa więc dla osiągnięcia zysku, lecz dla zabezpieczenia interesu wierzycieli. Możliwość sfinalizowania wstrzymanej inwestycji pozwoli Wnioskodawcy na spłatę licznych wierzytelności objętych postępowaniem sanacyjnym. 2. UWAGI DO PROJEKTÓW MPZP Nieruchomość 3					W obowiązującym planie miejscowym również widnieje zapis o maksymalnie 3 kondygnacjach nadziemnych, wobec czego niezrozumiały jest argument o poczynionych nakładach finansowych na dokumentację projektową dla budynku 5-kondygnacyjnego. Trudno zgodzić się z wnioskodawcą na temat braku zgodności ze Studium, gdyż Studium określa parametry maksymalne i minimalne, a w planie miejscowym mogą one być uszczegółowione z zachowaniem wskazanych wartości lub przedziałów.

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	
			2.27. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolem 3MW/U i przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową przewidującą lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku do wysokości 3 kondygnacji, tj. 12,0 m oraz lokalizację miejsc postojowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Projektowane zapisy planu w tym zakresie nie uwzględniają faktu, że w odniesieniu do tej nieruchomości w Studium została przewidziana lokalizacja budynków średniowysokich, nie wyższych niż sześć kondygnacji nadziemnych. 2.28. Wobec powyższego Wnioskodawca wnosi o uwzględnienie zapisów Studium poprzez ustalenie dla terenów oznaczonych symbolem 3MW/U: lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego bez ograniczenia w zakresie maksymalnej liczby lokali mieszkalnych o wysokości do pięciu kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 20,0 m; lokalizacji miejsc postojowych na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów poprzez określenie wymogów parkingowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 lub 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; możliwość lokalizacji hali garażowej w kondygnacji podziemnej; - geometrii połaci dachowych: dach płaski. 2.29. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego powyższy wniosek będzie uwzględniało uzasadnione interesy Wnioskodawcy, tj. planowaną inwestycję na Nieruchomości 3. Należy bowiem zauważyć, że Wnioskodawca poczynił już znaczne nakłady finansowe związane z przygotowaniem dokumentacji dla planowanej inwestycji, a ewentualne uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwi mu jej finalizację. Należy przy tym zauważyć, że dla znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości 3 innej nieruchomości stanowiącej własność					

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	
			Wnioskodawcy, tj. Nieruchomości 4 zostały wydane prawomocne decyzje o warunkach zabudowy w odniesieniu do dz. nr 47/9 oraz w odniesieniu do dz. nr 47/10, które przewidują lokalizację na każdej z tych działek budynku mieszkalnego wielorodzinnego w wysokości do odpowiednio 4 kondygnacji oraz 5 kondygnacji. Ponadto, w stosunku do inwestycji planowanej na dz. nr 47/10 toczy się postępowania administracyjne w przedmiocie pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 5 kondygnacji, które to postępowania powinno zakończyć się w najbliższym czasie wydaniem decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Spółce pozwolenia na budowę. Wobec tego uwzględnienie wniosku Spółki pozwoli na kontynuację funkcji zabudowy i zachowanie ładu architektonicznego. 2.30. Dodatkowo Wnioskodawca wskazuje, że projektowany sposób przeznaczenia Nieruchomości 3 pozostaje w sprzeczności z zapisami Studium, w którym - zgodnie z tym co wskazano powyżej -przewidziana jest lokalizacja budynków średniowysokich, nie wyższych niż sześć kondygnacji nadziemnych, co w konsekwencji stanowi naruszenie przepisów art. 9 ust. 4 u.p.z.p. oraz art. 15 ust. 1 u.p.z.p. 2.31.Zgodnie z pierwszym przywołanym powyżej przepisem art. 9 ust. 4 u.p.z.p ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z kolei zaś drugi z powyższych przepisów stanowi, iż wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie m.in. z zapisami studium. Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium jest jedną z podstawowych i najważniejszych zasad procedury planistycznej. Jak słusznie podnosi się w piśmiennictwie „naruszenie zasady braku sprzeczności planu miejscowego ze studium zawsze stanowić będzie istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co wynika zarówno z faktu wyraźnego i jasnego sformułowania tej zasady przez ustawodawcę, jak również z okoliczności, że dotyczy ona zawsze zawartości merytorycznej aktów planistycznych, a także z ogólnej rangi zasad w systemie prawa, która powoduje, że uchybienie zasadom zawsze powinno być uznawane za kwalifikowane (istotne) naruszenie					

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	
			prawa"[w]. 2.32. W realiach niniejszej sprawy szczególnego podkreślenia wymaga, iż za ustalenia wiążące zawarte w studium przy uchwalaniu planów miejscowych uznać należy lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i przeznaczenia terenów pod wskazane funkcje[11]. Innymi słowy, o ile - co do zasady - zapisy studium mogą podlegać wykładni i pewnemu doprecyzowaniu w toku procedury sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o tyle ewentualne odstępstwa od studium przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie mogą prowadzić do zmiany przeznaczenia określonego terenu. 2.33. Powyższe zapatrywanie znajduje potwierdzenie w licznym i ugruntowanym w tym zakresie orzecznictwie zarówno Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, jak i wojewódzkich sądów administracyjnych. Należy w pełni zaaprobować pogląd Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, który wskazał, iż „studium na charakter kierunkowy i nie oznacza bezwzględnego przenoszenia ustaleń studium do planu zagospodarowania przestrzennego. Nie oznacza to jednak możliwości swobodnego przesuwania granic wyznaczonych w studium pomiędzy poszczególnymi obszarami o odmiennym przeznaczeniu i tym samym zmiany sposobu zagospodarowania przestrzeni w zapisach planu. W ten sposób byłby kreowany odmienny sposób zagospodarowania przestrzeni w zapisach planu w stosunku do postanowień studium (którego wiążący dla organów planistycznych kierunkowy charakter stałby się wówczas iluzoryczny).Podsumowując uznać należy, iż podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie w niej przeznaczenia dla danego terenu innego niż było przewidziane w studium oznacza, iż taki plan miejscowy w zakresie w jakim jego ustalenia odbiegają od ustaleń studium narusza obowiązujący porządek prawny, a w szczególności narusza art. 9 ust. 4 ustawy i stanowi naruszenie zasad tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co w myśl regulacji art. 28 ust. 1 ustawy powoduje sprzeczność z prawem planu w zakresie owej niezgodności ze studium"[n]. Podobny pogląd wyraził					

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	
			Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu, wywodząc, iż „inne przeznaczenie określonego terenu w planie miejscowym niż w studium należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa, tj. art. 9 ust. 4 u.p.z.p., zwłaszcza wówczas, gdy to »inne przeznaczenie terenu« w planie miejscowym jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium"™. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu potwierdził to stanowisko także w najnowszym orzecznictwie, podnosząc, że ,.miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie naruszał studium wtedy, gdy studium zawierać będzie niewątpliwe ustalenia co do przeznaczenia i funkcji poszczególnych terenów, zaś funkcje te i przeznaczenie tych terenów plan miejscowy określi w sposób odmienny (różny)"[u]. 2.34. Przenosząc powyższe rozważania na grunt okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, wypadnie zauważyć, że przewidziane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczenie Nieruchomości 3 symbolem 3MW/U i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową przewidującą lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku do wysokości 3 kondygnacji, tj. 12,0 m jest całkowicie sprzeczne z zapisami przewidzianymi dla tych terenów w Studium, w którym zostały one oznaczone symbolem MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy do wysokości 6 kondygnacji nadziemnych. Ponadto, zapisy Studium nie przewidują wprowadzania jakichkolwiek ograniczeń w odniesieniu do liczby lokali w budynku. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wprowadzenie tak istotnych ograniczeń, tj. ograniczenie wysokości budynku do 3 kondygnacji przy dopuszczalnych w Studium 6 kondygnacjach oraz wprowadzenie limitu w zakresie liczby lokali w budynku jest sprzeczne z zapisami Studium. 2.35. W konsekwencji powyższego, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z omawianym projektem doprowadzi do jego nieważności w rozumieniu przepisu art. 28 ust. 1 u.p.z.p. polegającej w szczególności na sprzeczności z przepisami art. 9 ust. 4 u.p.z.p., art. 15 ust. 1 u.p.z.p. oraz art. 20 ust. 1 u.p.z.p. 2.36. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, że znaczna część nieruchomości objętych projektowanym miejscowym planem				

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	
			zagospodarowania przestrzennego, która w aktualnie obowiązującym planie również jest oznaczona symbolem M, ma uzyskać przeznaczenie pozwalające na racjonalne wykorzystanie ich potencjału gospodarczego, bez ograniczeń warunków zabudowy (tereny oznaczone symbolami 4MW, 6MW, 1MW/U, 2MW/U). Tak zróżnicowane traktowanie właścicieli poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze, dla którego planuje się wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest całkowicie niezrozumiałe, nieakceptowalne i zarazem sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym. 2.37. W ocenie Wnioskodawcy rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią przejaw nadużycia władztwa planistycznego gminy. Wprowadzenie bowiem tak istotnego ograniczenia w dopuszczalnych warunkach zabudowy dla nieruchomości, która od wielu lat w dokumentach planistycznych określana były jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, doprowadzi w istocie do tzw. „wywłaszczenia planistycznego", albowiem uniemożliwi Wnioskodawcy korzystania ze stanowiącej jego własność nieruchomości w sposób pozwalający na wykorzystanie jej realnego potencjału gospodarczego zgodnie z celem, w jakim została nabyta. 2.38. W tym zakresie w całości aktualność zachowuje argumentacja przedstawiona w punktach 2.9-2.13. uzasadnienia niniejszego pisma w odniesieniu do Nieruchomości 1. 2.39. W świetle powyższego wypadnie zauważyć, że uniemożliwienie Wnioskodawcy zakończenia inwestycji na tym etapie będzie w sposób nieadekwatny naruszało przysługujące mu prawa, naruszając tym samym zasadę proporcjonalności. 2.40. W takim stanie rzeczy, mając na uwadze przedstawioną powyżej argumentację, oczywistym pozostaje, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCY-WSCHÓD zawiera propozycje, których ewentualne uchwalenie przez Radę Miejską w Nowym Tomyślu będzie skutkowało nieważnością takiej uchwały.					
12	19.06.2023 data	Osoba prywatna	Działając w imieniu wnioskodawców, państwa […], będących właścicielami nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 524/40 ob. Glinno, położonej w Nowym Tomyślu, dla której	524/40, Glinno	1ZP/U, 11ZP		**X**	Przedmiotowy teren w obowiązującym Studium przeznaczony jest pod ZP

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	
	nadania przesyłki: 15.06.2023		prowadzona jest księga wieczysta nr PO1N/…., mocą udzielonego mi pełnomocnictwa, którego odpis załączam do pisma, w ślad za obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 25 kwietnia 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu m.in. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie zmiany przeznaczenia i parametrów zabudowy działki nr 524/40 ob. Glinno w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ustalenie na tej działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczającego lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej o parametrach: a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m2; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej; c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,7; d) wysokość: budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,0 m; budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,0 m; obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m; geometrię połaci dachowych: dach stromy; e) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną; f) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 8-10 Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD;					– teren zieleni urządzonej, wobec czego wnioskowana w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna byłaby niezgodna ze Studium.

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	
			g) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD; h) dopuszczenie: lokalizacji budynków pomocniczych; realizacji budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej. Równocześnie, na podstawie art. 19 ust. 1 i 2 u.p.z.p., wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD z uwzględnieniem ww. uwag do projektu planu w części projektu planu dotyczącej działki nr ewid. 524/40 ob. Glinno. Z najdalej posuniętej ostrożności, na wypadek nieuwzględnienia przez Burmistrza Nowego Tomyśla powyższego wniosku, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o zainicjowanie przez Burmistrza Nowego Tomyśla procedury planistycznej w zakresie zmiany kierunków zagospodarowania ww. działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałą Nr XVI 11/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r., poprzez ustalenie na tej działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzasadnienie I. Stan faktyczny Państwo […] są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 524/40 ob. Glinno, położonej w Nowym Tomyślu, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1N/….. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2002 r. działka nr ewid. 524/40 przeznaczona jest w części pod teren zieleni publicznej z usługami podstawowymi (symboi ZP, U) oraz w części pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MJ). Z kolei zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI 11/203/2019 Rady					

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	
			Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r. działka ta przeznaczona jest pod teren zieleni publicznej. Należy zauważyć, iż od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XL/283/2002 Rady miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2002 r. upłynęło ponad 20 lat, jednak pomimo wprowadzonych do niego zmian działka nr ewid. 524/40 ob. Glinno nadal nie nadaje się do racjonalnego zagospodarowania. Przede wszystkim podkreślić należy, iż wbrew planowi na tej działce nie powstała od 2002 r. zorganizowana zieleń publiczna, w szczególności w postaci zrealizowanego parku. Gmina Nowy Tomyśl nie podjęła dotychczas jakichkolwiek realnych działań zmierzających do realizacji przedmiotowego planu. Na dzień wniesienia wniosku działka ta jest zdegradowana. Powierzchnię działki zajmują niezidentyfikowane rośliny i krzewy (tzw. samosiewy, w tym możliwe gatunki inwazyjne i niepożądane), rozwijające się w sposób chaotyczny i pozbawiony kontroli, dwa płytkie i bezodpływowe zbiorniki wody (o powierzchniach ok. 250 m2 i 330 m2) oraz zwały ziemi i kopce. Nie sposób zatem uznać, aby działka stanowiła miejsce bezpiecznej rekreacji. Bezsprzecznie nieruchomość nie cechuje się też jakimikolwiek walorami przyrodniczymi, estetycznymi lub krajobrazowymi. W najbliższym otoczeniu działki nr ewid. 524/40 ob. Glinno zlokalizowana jest w przeważającej części zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś wyżej opisany wieloletni stan działki utrwala chaos urbanistyczny. Efektem tego jest negatywny wpływ obecnego sposobu zagospodarowania przestrzeni na miasto, który poprzez rozwijającą się degradację zmniejsza bezpieczeństwo oraz z całą pewnością nie realizuje funkcji publicznej. Przygotowując projekt przedmiotowej uchwały organ planistyczny dysponował ww. informacjami. Wiedza organu planistycznego o stanie faktycznym wynikała z wniosków państwa […] o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl i o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 524/40, a także z uwag złożonych przez pana […] w toku procedury planistycznej w dniach 10 listopada 2022 r. i 21 marca 2023 r. Pomimo tego zgłoszone wnioski i uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Nowego Tomyśla.					

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	
			Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD działka nr ewid. 524/40 oznaczona została symbolem 11ZP oraz 1ZP/U, dla której ustala się lokalizację zieleni urządzonej - parki, skwery oraz zieleni urządzonej z usługami. II. Stan prawny Podstawami kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, a także zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy są ład przestrzenny i zrównoważony rozwój (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.). W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 1,2 i 7 u.p.z.p.). Zgodnie z art. 2 pkt 1 u.p.z.p., ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Plan miejscowy ustala przede wszystkim przeznaczenie terenu i jako taki przesądza o ograniczeniach prawa własności (uregulowanego w art. 140 k.c), które chronione jest konstytucyjnie (art. 21 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP). Z istoty prawa własności, w świetle przepisów planistycznych, wynika możliwość szerokiego korzystania z nieruchomości gruntowych. Niemniej jednak ograniczenia uprawnień właścicielskich i przysługujących dysponentowi nieruchomości winny być stosowane w możliwie najwęższym zakresie i w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Zgodnie z art. 1 ust. 3 u.p.z.p., „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne". Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyrok NSA z 21.09.2022 r., II OSK 2203/19, Legalis), brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że "interes				

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	
			publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy (miasta) i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego (np. wyrok NSA z 20 września 2017 r., II OSK 2304/16, Legalis). Skoro uchwalając plan miejscowy rada miejska może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu, podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane interesem publicznym (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, § 85, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 2001-IX). Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto, posunięcia planistyczne gminy (miasta), w wyniku których dochodzi do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Jak wskazuje się w doktrynie (A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz [w:] Ustawa 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 Burmistrza Nowego Tomyśla w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2021, art. 1.) ocena odnosząca się do kwestii potencjalnego nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowie i moralność publiczna, a także wolność i prawa innych osób. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W świetle powyższych ustaleń każde istotne ograniczenie prawa własności powinno znajdować swoje uzasadnienie i być przyjmowane z poszanowaniem reguł prawa przy zachowaniu sprawiedliwej równowagi pomiędzy wymaganiami interesu publicznego a wymaganiami ochrony podstawowych praw jednostki. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2018 r. (sygn. akt: II SA/Po 748/17) wskazano, iż obowiązek sporządzenia, a także publicznego przedłożenia uzasadnienia do projektu umożliwia zapoznanie się z przesłankami, jakimi kierował się organ plan przygotowujący, mając na uwadze podstawowe zasady wyrażone w art. 1 u.p.z.p. Zadaniem uzasadnienia jest przede wszystkim pokazanie, że projekt planu jest aktualny, a także że spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej gminy i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz jej możliwości finansowych. Należy podkreślić, że uzasadnienie projektu planu powinno być jasne i wyczerpujące. Powinny w nim znaleźć się informacje o tym, jakie były rozważane alternatywne rozwiązania prawne w odniesieniu do obszaru objętego planem. Co istotne, uzasadnienie projektu pozwala prześledzić proces myślowy i decyzyjny w procedurze uchwalania planu i obok innych dokumentów wytwarzanych w procesie planistycznym daje możliwość oceny legalności działań związanych z uchwalonym planem - zwłaszcza w kontekście oceny, czy doszło do naruszenia konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości. Stanowisko to potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku				

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	
			z dnia 18 kwietnia 2018 r. (sygn. akt: II OSK 2110/17): „Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach". W przedmiotowej sprawie projekt uzasadnienia do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD nie zawiera argumentacji pozwalającej uznać, że organ planistyczny dołożył należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym czy rozważono inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności moich Mocodawców, jest jedynym możliwym w danych warunkach. Podkreślić należy, iż władztwo planistyczne nie może być usprawiedliwieniem dla dowolnych, koniunkturalnych działań podejmowanych przez organ planistyczny. Ingerencja w prawo własności moich Mocodawców, w kontekście nadużycia władztwa planistycznego, w żaden sposób nie wynika z konieczności ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo, porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej. W konsekwencji projektowanych postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD możliwość korzystania z nieruchomości, do której moim Mocodawcom przysługuje prawo własności, doznaje istotnych ograniczeń, zaś projekt uzasadnienia do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD poprzez niewyjaśnienie przesłanek, którymi gmina kierowała się przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne dla przedmiotowej działki, narusza konstytucyjną zasadę proporcjonalności, równości oraz ochrony własności.					

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	
			Dopuszczenie w planie miejscowym na działce nr ewid. 524/40 ob. Glinno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwiłoby zagospodarowanie tej działki w sposób zgodny z otoczeniem urbanistycznym, nie pozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości. Brak jest zatem uzasadnienia dla ograniczenia przeznaczenia terenu ww. działki na zieleń urządzoną - parków, skwerów oraz zieleni urządzonej z usługami. Szczególnie działania takiego nie można uznać za uzasadnione w kontekście istotnego ograniczenia prawa własności, bowiem przedmiotowa nieruchomość nie należy do jednostki samorządu terytorialnego ani do Skarbu Państwa, lecz do obywateli - moich Mocodawców, zatem nie będzie możliwe realizowanie na niej żadnej funkcji publicznej. Przyjęcie takiego przeznaczenie przedmiotowej działki, jak projektowane, stanowić będzie nadużycie władztwa planistycznego poprzez pozbawione uzasadnienia wyłączenie działki nr ewid. 524/40 z obszaru, który w planie miejscowym został przeznaczony w zdecydowanej większości na cele mieszkalne i usługowe. Wobec przedstawionego stanowiska należy stwierdzić, że ustalając przeznaczenie terenu działki nr ewid. 524/40 organ pominął interes prywatny państwa […]. W projektowanym uzasadnieniu uchwały organ nie wyjaśnił, na czym miałby polegać rzekomy interes publiczny, który mógłby uzasadniać tak dalece posunięte ograniczenia prawa własności moich Mocodawców i naruszenie ich praw majątkowych. Wprowadzenie na tej działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach takich samych lub zbliżonych do budynków sąsiednich nie tylko zapewniłoby spójność, ład przestrzenny i należyte poszanowanie prawa własności moich, Mocodawców, ale także stanowiłoby wyraz legalnego działania organu planistycznego, które nie przekraczałoby granic władztwa planistycznego. Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak we wstępie.				

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 4-
od 24 stycznia 2024 r. do 14 lutego 2024 r., spływ uwag do 29 lutego 2024 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	29.02.2024	Osoby prywatne	1) doprowadzenie w zakresie opisanym w niniejszym piśmie do zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.) (dalej Studium),	519/3, 519/1, 516/33, Glinno	4MW		**X**	Przedmiotowa inwestycja pozostaje zgodna ze Studium, gdyż Studium pozwala na ujęcie w planie miejscowym zabudowy istniejącej bądź takiej, która posiada pozwolenie na budowę. Dla przedmiotowej sprawy toczą się postępowania sądowe, które nie wykazują braku zgodności z obowiązującym planem miejscowym w zakresie parametrów.
2.			2) przywrócenie dla obszaru działki 519/3 przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną (w rozumieniu zapisów Studium), a dla obszaru działek 519/1 i 516/33 przeznaczenia pod teren zieleni izolacyjnej,				**X**	Przedmiotowa inwestycja pozostaje zgodna ze Studium, gdyż Studium pozwala na ujęcie w planie miejscowym zabudowy istniejącej bądź takiej, która posiada pozwolenie na budowę. Dla przedmiotowej sprawy toczą się postępowania sądowe, które nie wykazują braku zgodności z obowiązującym planem miejscowym w zakresie parametrów.
3			3) w $ 12 ust. 1 pkt 8 lit. c) projektu uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD wykreślenie słów: „przy czym dla terenu 4MW 1				**X**	Normatyw parkingowy określony w Studium przedstawiony jest w formie zaleceń. Studium

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	
			miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej", tj. doprowadzenie do zgodności z ustaleniami Studium (KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI, pkt. 5.7. Normatyw parkingowy, str. 89);					dopuszcza określenie innych parametrów niż te wskazane w Studium, jeśli wynika to np. z lokalnych uwarunkowań. Na przedmiotowej działce zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny w trakcie budowy. Ilość miejsc postojowych została dostosowana do możliwości realizacyjnych na przedmiotowym terenie, a także do wydanego pozwolenia na budowę (projekt mpzp zakłada nieco większą ilość niż pb).
4			4) w projekcie uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu obejmującego działkę 519/3 ustalenie: a) lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w formie małych domów mieszkalnych, tj. do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku. b) maksymalnej powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, c) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej, d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,9, e) wysokości: — budynku _ mieszkalnego _ wielorodzinnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m.				**X**	Przedmiotowa inwestycja pozostaje zgodna ze Studium, gdyż Studium pozwala na ujęcie w planie miejscowym zabudowy istniejącej bądź takiej, która posiada pozwolenie na budowę. Dla przedmiotowej sprawy toczą się postępowania sądowe, które nie wykazują braku zgodności z obowiązującym planem miejscowym w zakresie parametrów.

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	
			— budynku pomocniczego: jednej kondygnacji nadziemnej, tj. nie wyżej niż 4,5m, — obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 4,5 m, f) geometrię połaci dachowych: — dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy, — dla budynku pomocniczego: dach płaski, — ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść, g) lokalizacji miejsc postojowych zgodnie z $12 ust. 1 pkt 8-11, h) dostępu do terenu zgodnie z $12 ust. 1 pkt 7.					
5			5) nadanie $ 2 pkt 11 projektu uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD treści: „zieleni izolacyjnej — należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o minimalnej_szerokości_10_m na terenach o funkcji generującej uciążliwość, o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe”, tj. doprowadzenie do zgodności z ustaleniami Studium (pkt. 2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów; OGÓLNE ZASADY, pkt 9, str. 60);				**X**	Obecnie wprowadzony jest pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m. W obowiązującym planie miejscowym nie ma w ogóle w tym miejscu zaprojektowanej zieleni. Szerszy pas zieleni ingerowałby w bryłę budynku będącego w trakcie budowy. Rozstrzygnięcia sądów nie wskazują, jakoby budynek będący w budowie był niezgodny z obowiązującym planem miejscowym.
6			6) wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej ZI między działką 519/3 a działkami 520/10, 520/8 (działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną), przy czym teren ten winien zostać wyznaczony w całości na działce 519/3, a jego szerokość winna wynosić — zgodnie z ustaleniami Studium — minimum 10 m.				**X**	Obecnie wprowadzony jest pas zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m. W obowiązującym planie miejscowym nie ma w ogóle w tym miejscu zaprojektowanej zieleni. Szerszy pas zieleni ingerowałby w bryłę budynku będącego w trakcie budowy.

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	
								Rozstrzygnięcia sądów nie wskazują, jakoby budynek będący w budowie był niezgodny z obowiązującym planem miejscowym.
7			7) zmianę $ 12 pkt 11 lit. i projektu uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD i nadanie mu treści: „na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, nakaz zapewnienia stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż: i. dla terenów MW i MW/U: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m' powierzchni użytkowej budynków ”.				**X**	Wprowadzono zapis o lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów adekwatny dla tego rodzaju zabudowy.
8			8) przywrócenie dla obszaru działek 519/1 i 516/33 przeznaczenia pod zieleń izolacyjną i doprowadzenie do zgodności z $ 6 pkt 2 projektu uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY- WSCHOD, tj. realizacji celu, jakim jest zachowanie, ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych.				**X**	Przedmiotowe przeznaczenie wprowadzono zgodnie z uwagą właściciela terenu. Nieprzeznaczenie tego fragmentu pod teren zieleni absolutnie nie powoduje, że następuje niezgodność z zapisem §6 pkt 2 uchwały. Jest wiele terenów usytuowanych wzdłuż dróg, które nie są przeznaczone pod zieleń tylko pod zabudowę. Zieleń może być kształtowana w liniach rozgraniczających dróg.
9.			9) opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłącznie w oparciu o ustalenia Studium oraz odrębne przepisy prawa, bez odwoływania się do wyeliminowanych z obrotu prawnego lub nieprawomocnych orzeczeń organów administracji lub sądów administracyjnych w sprawach indywidualnych. Teren położonej w Glinnie działki 519/3 w Studium z 2019 r.				**X**	Przedmiotowa inwestycja pozostaje zgodna ze Studium, gdyż Studium pozwala na ujęcie w planie miejscowym zabudowy istniejącej bądź takiej, która posiada pozwolenie

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	
			przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną — intensywną. Pomimo tego, w projektach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pierwszym, drugim, a teraz również trzecim, ujęto wymieniony teren jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej jako 4MW. Jest to jedyny na całym obszarze objętym projektem planu (oraz innych wyłożonych do wglądu projektów planu) obszar oznaczony takim symbolem. Co więcej, uszczegółowienie zapisów dla terenu 4MW ewoluowało w sposób prowadzący do bezprecedensowego rozszerzenia możliwości zabudowy wymienionej działki, niespotykanego na żadnym innym obszarze, dla którego tworzony jest w gminie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zestawienie sukcesywnie wprowadzanych zmian zawarte jest w załączniku do niniejszego pisma. Zgodnie z obowiązującymi przepisami projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisami odrębnymi. Jest to jedyne kryterium, jakim winien się kierować autor projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Żaden przepis prawa nie zezwala na jakiekolwiek odstępstwa od tej zasady. W szczególności żaden przepis prawa nie daje organowi planistycznemu kompetencji do wprowadzania ustaleń odmiennych, niż to wynika ze studium, w sprawach spornych, w których toczą się postępowania administracyjne lub sądów administracyjne. Organ nie może reprezentować interesów wybranej przez siebie strony sporu i dostosowywać zapisów planu miejscowego do jej oczekiwań. Powyższa uwaga jest konieczna ze względu na sposób procedowania organu planistycznego przy tworzeniu zapisów projektu planu miejscowego dla działki położonej w m. Glinno, o numerze 519/3. Na tej nieruchomości jest rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, którego część powstała w warunkach samowoli budowlanej. Burmistrz Nowego Tomyśla ma wiedzę, że w stosunku do tej działki toczą się — w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane — postępowania administracyjne i sądy administracyjne dotyczące					na budowę. Dla przedmiotowej sprawy toczą się postępowania sądowe, które nie wykazują braku zgodności z obowiązującym planem miejscowym w zakresie parametrów.

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	
			samowoli budowlanej. Obecnie postępowanie sądowo administracyjne jest w toku, a inwestor nie posiada ostatecznej decyzji zezwalającej na kontynuowanie robót budowlanych. Wydana w sprawie decyzja Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Poznaniu, utrzymująca w mocy korzystną dla inwestora decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, została uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 10 stycznia 2024 r., sygn. akt IV SA/Po 690/23. Wyrok ten nie jest prawomocny, a Sąd jest na etapie przygotowywania pisemnego uzasadnienia. Od wyroku przysługuje skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego i należy się spodziewać, że taka skarga zostanie wniesiona co najmniej przez jedną ze stron. Skargę może wnieść także biorący udział w sprawie prokurator. Z zupełnie niezrozumiałych powodów osoby sporządzające projekt nowego planu miejscowego oczekują okazywania w toku procedury planistycznej wszystkich orzeczeń, jakie zapadają w toczącej się od kilku lat sprawie po to, by na wybranych przez siebie fragmentach oprzeć ustalenia nowego planu miejscowego dla działki 519/3. Tytułem przykładu wystarczy wskazać na całkowicie wadliwe powoływanie się — w zakresie sporu o Charakter czwartej kondygnacji projektowanego budynku/samowoli budowlanej — na uzasadnienie wyroku WSA w Poznaniu z 14 marca 2018 r., II SA/Po 1123/17 pomimo, iż zaprezentowaną w nim wykładnię zakwestionował Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 czerwca 2021 r., II OSK 2663/18 stwierdzając: „Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, przedstawione powyżej stanowisko co do prawidłowości rozwiązań projektowych w zakresie ilości kondygnacji planowanego budynku jest co najmniej przedwczesne. Skoro uznano w okolicznościach tej sprawy, iż przedłożony przez inwestora projekt budowlany nie jest kompletny, a brak ten nie został uzupełniony przez inwestora, a w konsekwencji przyjęto w zaskarżonym wyroku, iż prawidłową podstawą prawną przedmiotowej odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę jest przepis art. 35 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, to dokonywanie oceny zgodności poszczególnych rozwiązań projektowych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w oparciu o art. 35 ust. 1 pkt 1					

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	
			ustawy Prawo budowlane było niecelowe". Odwoływanie się przez sporządzających projekt planu miejscowego na fragmenty orzeczeń, które albo zostały wyeliminowane z obrotu prawnego albo są nieprawomocne świadczy o braku świadomości autorów planu o fundamentalnej zasadzie praworządności, wyrażonej w art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa). Mając na uwadze powyższe, uzasadniony jest zarzut pod adresem sporządzających projekt planu miejscowego dowolności postępowania i stosowania kryteriów pozaprawnych. W okolicznościach sprawy wymaga szczególnego podkreślenia, że jedynymi kryteriami, jakie mogą być brane pod uwagę w procedurze planistycznej, są zgodność ze Studium i odrębnymi przepisami prawa. 'W wyroku z dnia 15 marca 2017 r., sygn. akt II OSK 1794/15, Naczelny Sąd Administracyjny w sposób jednoznaczny i kategoryczny wskazał, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący aktem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organu, który go ustanowił, nie może służyć utrzymaniu zabudowy nielegalnej, a przez to sanowaniu naruszeń prawa, jakiego dopuszczono się podczas jej wznoszenia. Dochodziłoby wtedy w istocie do swoistej legalizacji tej zabudowy w drodze powszechnie obowiązującego aktu generalnego, z pominięciem procedury przewidzianej w tym zakresie w art. 48 Prawa budowlanego. Tymczasem w przypadku procedowanego planu miejscowego organ systematyczne poszerza w sposób nieuprawniony i nieporównywalny w stosunku do innych terenów objętych procedurą, możliwości inwestora, wprowadzając coraz większą niezgodność projektu planu ze Studium. To oczywiste naruszenie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także nadużycie władzy administracyjnej. Burmistrz, jako organ administracji, zobowiązany jest działać na podstawie i w granicach prawa, zachowując przy tym bezstronność, a jego działania mieć charakter transparentny. Tymczasem we wskazanym przypadku nie można nie zauważyć, że wprowadzane do kolejnych projektów mpzp zmiany (por. załącznik do niniejszego pisma) służyć mają wyłącznie interesom inwestora i prowadzić 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	
			uzyskania przez niego legalizacji samowoli budowlanej. Dla terenu obejmującego działkę numer 519/3 Studium przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną MN1. W szczegółowych kierunkach i wskaźnikach zabudowy dla terenów MNI Studium przewiduje: I. Kierunek rozwoju: a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę; b. Funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od linii kolejowej i dróg wojewódzkich zaleca się lokalizować wyłącznie funkcje terenów nie wymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowę usługową). 4. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, willowa. Należy dążyć 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 wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego. 7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:					

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	
			— dla zabudowy wolnostojącej, willowej — minimum 700 m', — dla zabudowy bliźniaczej — minimum 500 m', — dla zabudowy szeregowej — minimum 250 m’. Parametry zabudowy przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki 519/3 powinny zostać zmienione w taki sposób, aby odpowiadały ustaleniom Studium, a także były spójne z pozostałymi ustaleniami projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jak to zostało już wyżej wskazane, nie ma oparcia w przepisach prawa całkowicie indywidualne określenie w projekcie planu parametrów zabudowy tylko dla tej jednej działki w sposób odbiegający od ustaleń Studium, a nawet od projektu planu dla innych terenów, ale za to taki, żeby parametry określone w tworzonym planie pasowały do parametrów samowoli budowlanej. Wystarczy wskazać, że inwestycja realizowana częściowo jako samowola budowlana przewidywała teren powierzchni biologicznie czynnej 29,69%, a wysokość inwestycji przekracza, jak się okazuje, 16,0 m. Działka nr 519/3, to jedyna działka na terenie objętym wszystkimi wyłożonymi do wglądu projektami mpzp dla gminy Nowy Tomyśl, która miałaby mieć tak niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (25%) i zabudowanie budynkiem wysokim na 16,5 m. Za takim uregulowaniem nie przemawiają żadne zasady ładu przestrzennego. Całkowicie nieakceptowalne jest także tworzenie wyjątku w zakresie normatywu parkingowego. Studium zawiera wskazanie, że zaleca się w zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, zapewnienie nie mniej niż: — 15 stanowiska postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej; — 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Działka nr 519/3, to jedyna działka na terenie objętym wszystkimi wyłożonymi do wglądu projektami mpzp dla gminy Nowy Tomyśl, gdzie wystarczający miałby być parametr 1 miejsca na lokal, co nie jest uzasadnione żadnymi argumentami.				

<table>
<tr><th rowspan="2">Lp.</th><th rowspan="2">Data wpływu uwagi</th><th rowspan="2">Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi</th><th rowspan="2">Treść uwagi</th><th rowspan="2">Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga</th><th rowspan="2">Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</th><th colspan="2">Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi</th><th rowspan="2">Uwagi</th></tr>
<tr><th>uwaga uwzględniona</th><th>uwaga nieuwzględniona</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>W projekcie planu wrysowana została strefa zieleni izolacyjnej oddzielajaca działkę 519/3 od działek 520/10 i 520/8 bez zachowania określonej w studium minimalnej szerokości.
Zgodnie z ustaleniami Studium w miejscach, w których graniczą ze sobą tereny o potencjalnie konfliktowych przeznaczeniach, należy w miarę możliwości w planach miejscowych przewidzieć pasy zieleni ochronnej o minimalnej szerokości 10 _m na terenach o funkcji generującej uciążliwość. Konieczna jest korekta w tym zakresie.
Ponadto dla działek o numerach 519/1 i 516/33 powinna zostać utrzymana wynikająca z obecnie obowiązującego planu miejscowego funkcja zieleni izolacyjnej. Zmiana w tym zakresie pozostaje w rozbieżności z zapisem $ 6 pkt 2 lit. a) projektu planu, który przewiduje dla całego obszaru opracowania zachowanie, ochronę i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych.
W opisanym zakresie projekt mpzp jest niezgodny ze Studium.
W opisanym zakresie projekt mpzp jest także niespójny z wszystkimi innymi zapisami, przewidując całkowicie indywidualne parametry dla jednej działki ewidencyjnej.

<table><tr><th>projekt MPZP z 2024 — tereny MW bez 4MW</th><th>projekt MPZP z 2024 dla terenu 4MW</th></tr><tr><td>— maksymalna powierzchnię zabudowy: 30-
40% powierzchni działki budowlanej,
— minimalna powierzchnia biologicznie
czynna: 30-35% powierzchni działki budowlanej,
— intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,6,
— wysokość:
— budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 11,0 m — 15,5 m,
— budynku pomocniczego:</td><td>— maksymalna powierzchnia zabudowy:
30% powierzchni działki budowlanej,
— minimalna powierzchnia biologicznie
czynna: wierzchni działki budowlanej,
— intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,2,
— wysokość:
— budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej</td></tr></table></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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	

jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 4,5 m, — obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m, — geometria połaci dachowych: — dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy lub dach płaski, — dla budynku pomocniczego: dach płaski, — ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść, lokalizacja miejsc postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt. 8-10 (1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej)	niż a — budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie wyżej niż 4,5 m, — obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m, — geometria połaci dachowych: — dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy lub dach płaski, — dla budynku pomocniczego: dach płaski, — ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść, - powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11 (1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej)

Całkowitą aberracją jest tworzenie nowego miejscowego — planu zagospodarowania przestrzennego, który w opisanym w niniejszym piśmie zakresie skrojony jest indywidualnie na potrzeby inwestora (właściciela działki 519/3), wyłącznie w jego interesie związanym z niepewną legalizacją samowoli budowlanej, natomiast w całkowitym oderwaniu od postanowień Studium i od zasad ładu przestrzennego.

Zgodnie z zapisami Studium w gminie Nowy Tomyśl trwa rozbudowa sieci ścieżek rowerowych. Na terenie gminy Nowy Tomyśl, w szczególności w samym mieście Nowy Tomyśl oraz

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	
			zurbanizowanych wsiach i w terenach atrakcyjnych turystycznie należy dążyć do rozwoju sieci dróg pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych. Gmina dąży do popularyzacji roweru jako środka transportu i rekreacji mieszkańców. Wydaje się zatem nieprzemyślanym wprowadzony w $ 12 pkt 11 projektu planu zapis, iż wprowadza się na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, nakaz zapewnienia stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż dla terenów MW i MW/U: 10 stanowisk na każde 1000 m* powierzchni użytkowej budynków. Nie wiadomo, na podstawie jakich danych opracowany został taki parametr. Przykładowo dla budynku o powierzchni użytkowej 999 m* nie będzie w ogóle obowiązku zapewniania stanowisk dla rowerów, natomiast budynki o powierzchni 1000 m* i 1999 m będą musiały mieć zapewnioną jednakową liczbę 10 stanowisk, pomimo niemal 100% różnicy powierzchni. Dla budynku o powierzchni użytkowej 3999 m* wystarczające — zdaniem autora planu — będą zaledwie 3 miejsca dla rowerów. Taki budynek, jak wymieniona w niniejszym piśmie samowola budowlana, o powierzchni 5758 m*, w którym zaprojektowano 69 lokali mieszkalnych, będzie mógł mieć zaledwie 5 stanowisk dla rowerów. O ile słusznym kierunkiem jest wprowadzenie w projekcie planu wymogu zapewnienia stanowisk dla rowerów, to przyjęty wskaźnik minimalny winien być inaczej określony, np. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m* powierzchni użytkowej budynku. Załącznik					
10.	29.02.2024	Osoby prywatne	1) doprowadzenie do zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.) (dalej Studium),	533/19, 524/76, 524/77, 533/18, Glinno	5MW, 7MW		**X**	Uwagę uznaje się za nieuwzględnioną, gdyż nie dokonano żadnych zmian w uchwale. Niemniej, uchwała jest zgodna ze Studium, w tym również dla terenów 5MW i 7MW.
11			2) w projekcie uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy				**X**	Uwagę uznaje się za nieuwzględnioną, gdyż nie dokonano żadnych zmian w uchwale. Uchwała

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	
			oraz zagospodarowania terenu dla terenu 5MW i 7MW (§ 15 ust. 18) ustalenie: a) lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w formie małych domów mieszkalnych, tj. do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych w budynku, b) maksymalnej powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, c) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej, d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0.9, e) wysokości: — budynku mieszkalnego wielorodzinnego: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m, — budynku pomocniczego: jednej kondygnacji nadziemnej, tj. nie wyżej niż 4,5 m, — obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 4,5 m, f) geometrię połaci dachowych: — dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach stromy, — dla budynku pomocniczego: dach płaski, — ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść, g) lokalizacji miejsc postojowych zgodnie z §12 ust. 1 pkt 8-11, h) dostępu do terenu zgodnie z $12 ust. 1 pkt 7.					określa maksymalną ilość kondygnacji, tj. maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. Dodanie zapisu o tym, że w tych 3 kondygnacjach ma znajdować się poddasze użytkowe nic nie zmieni, gdyż już w tej chwili inwestycja nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, tj. poddasze użytkowe musi mieścić się w owych 3 kondygnacjach.
12.			3) zmianę $ 12 pkt 11 lit. i projektu uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD i nadanie mu treści: „na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, nakaz zapewnienia stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż: i. dla terenów MW i MW/U: I stanowisko na każde rozpoczęte 100 m* powierzchni użytkowej budynków ”. Dla terenu obejmującego działki numer 533/19 i 533/18 Studium przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywna MNI. W szczegółowych kierunkach i wskaźnikach zabudowy dla terenów MNI Studium				**X**	Wprowadzono zapis o lokalizacji miejsc postojowych dla rowerów adekwatny dla tego rodzaju 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	
			przewiduje: 1. Kierunek rozwoju: a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę; b. Funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów _mieszkalnych do maksymalnie 12 lokali mieszkalnych, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, place gier i zabaw, parkingi. 2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny. 3. W zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od linii kolejowej i dróg wojewódzkich zaleca się lokalizować wyłącznie funkcje terenów nie wymagających ochrony przed hałasem w środowisku (zabudowę usługową). 4. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, willowa. 5. Należy dążyć 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 więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego. 7. Zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: — dla zabudowy wolnostojącej, willowej — minimum 700 m', — dla zabudowy bliźniaczej — minimum 500 m', — dla zabudowy szeregowej — minimum 250 m'. Parametry zabudowy przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinny zostać zmienione w taki sposób, aby odpowiadały ustaleniom Studium.					

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	
			Zgodnie z zapisami Studium w gminie Nowy Tomyśl trwa rozbudowa sieci ścieżek rowerowych. Na terenie gminy Nowy Tomyśl, w szczególności w samym mieście Nowy Tomyśl oraz zurbanizowanych wsiach i w terenach atrakcyjnych turystycznie należy dążyć do rozwoju sieci dróg pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych. Gmina dąży do popularyzacji roweru jako środka transportu i rekreacji mieszkańców. Wydaje się zatem nieprzemyślanym wprowadzony w $ 12 pkt 11 projektu planu zapis, iż wprowadza się na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, nakaz zapewnienia stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż dla terenów MW i MW/U: 10 stanowisk na każde 1000 m* powierzchni użytkowej budynków. Nie wiadomo, na podstawie jakich danych opracowany został taki parametr. Przykładowo dla budynku o powierzchni użytkowej 999 m nie będzie obowiązku zapewniania stanowisk dla rowerów, natomiast budynki o powierzchni 1000 m* i 1999 m? będą musiały mieć zapewnioną jednakową liczbę 10 stanowisk pomimo niemal 100% różnicy powierzchni. Dla budynku o powierzchni użytkowej 3999 m* wystarczające — zdaniem autora planu — będą zaledwie 3 miejsca dla rowerów. O ile słusznym kierunkiem jest wprowadzenie wymogu zapewnienia stanowisk dla rowerów, to przyjęty wskaźnik minimalny winien być inaczej określony, np. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m powierzchni użytkowej budynku.				
13	29.02.2024	Osoby prywatne	Działając w imieniu wnioskodawców — Państwa […], będącymi właścicielami nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 524/40 ob. Glinno, położonej w Nowym Tomyślu, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1N/…. (dalej: „Działka”), w ślad za obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 16 stycznia 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu m.in. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm., dalej: „u:p.z.p”)	524/40 Glinno	1ZP/U, 11ZP		**X**	Przedmiotowa działka przeznaczona jest w Studium pod ZP – teren zieleni urządzonej. Dla przedmiotowej działki nie wydano pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ani taki budynek nie istnieje na tym terenie. W związku z powyższym brak jest możliwości uwzględnienia

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	
			wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie zmiany przeznaczenia i parametrów zabudowy Działki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ustalenie na Działce, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczającego lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej o parametrach: a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m?; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej; c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,7; d) wysokość: - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,0 m; - budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,0 m; - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m; - geometrię połaci dachowych: dach stromy; e) powierzchnię nowo wydzielonej dziatki budowlanej nie mniejszą niż 600 m*, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną; f) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 8-10 Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - POŁNOCNY-WSCHÓD; g) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 Projektu miejscowego planu zagospodarowania					uwagi i wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tej działce.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD; h) dopuszczenie: - lokalizacji budynków pomocniczych; - realizacji budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej. Jednocześnie, na podstawie art. 19 ust. 1 i 2 u.p.z.p., wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD z uwzględnieniem ww. uwag do projektu planu, w części projektu planu dotyczącej Działki. Z najdalej posuniętej ostrożności, na wypadek nieuwzględnienia przez Burmistrza Nowego Tomyśla powyższego wniosku, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o zainicjowanie przez Burmistrza Nowego Tomyśla procedury planistycznej w zakresie zmiany kierunków zagospodarowania Działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałą Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r., poprzez ustalenie na Działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzasadnienie I Stan faktyczny Państwo […] są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 524/40 ob. Glinno, położonej w Nowym Tomyślu, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr POIN/00023765/9. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2002 r., Działka przeznaczona jest w części pod teren zieleni publicznej z usługami podstawowymi (symbol ZP, U). Z kolei zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r. Działka przeznaczona jest pod teren zieleni				

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	
			publicznej. W pierwszej kolejności, należy zauważyć, iż od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XL/283/2002 Rady miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2002 r., upłynęło ponad 20 lat, jednak pomimo wprowadzonych do niego zmian Działka nadal nie nadaje się do racjonalnego zagospodarowania. Przede wszystkim podkreślić należy, iż wbrew treści planu, na Działce nie powstała od 2002 r. zorganizowana zieleń publiczna, w szczególności w postaci parku czy skweru. Co więcej, Gmina Nowy Tomyśl nie podjęła dotychczas jakichkolwiek realnych działań zmierzających do realizacji postanowień przedmiotowego planu. Na dzień wniesienia niniejszego wniosku Działka jest zdegradowana a jej powierzchnię zajmują niezidentyfikowane rośliny i krzewy (tzw. samosiewy, w tym możliwe gatunki inwazyjne i niepożądane), rozwijające się w sposób chaotyczny i pozbawiony kontroli, dwa płytkie i bezodpływowe zbiorniki wody (o powierzchniach ok. 250 m* i 330 m?) oraz zwały ziemi i kopce. Nie sposób zatem uznać, aby Działka stanowiła miejsce bezpiecznej rekreacji dla mieszkańców. Bezsprzecznie aktualnie nieruchomość nie cechuje się też jakimikolwiek walorami przyrodniczymi, estetycznymi lub krajobrazowymi. Co również istotne, w najbliższym otoczeniu Działki zlokalizowana jest w przeważającej części zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś wyżej opisany wieloletni stan działki utrwala chaos urbanistyczny. Efektem tego jest negatywny wpływ obecnego sposobu zagospodarowania przestrzeni na miasto, który poprzez rozwijającą się degradację zmniejsza bezpieczeństwo oraz z całą pewnością nie realizuje funkcji publicznej. Co więcej, niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD, pomimo wcześniejszych wniosków i uwag, ponownie przewiduje, iż Działka stanowić ma teren lokalizacji zieleni urządzonej oraz budynków usługowych w zieleni urządzonej. Nadmieniam, iż przygotowując projekt przedmiotowej uchwały organ planistyczny dysponował informacjami, że Działka nie nadaje				

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	
			się do racjonalnego zagospodarowania przez zieleń publiczną. Wiedza organu planistycznego o stanie faktycznym wynikała ze składanych przez moich Mandantów wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl i o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 524/40, a także z uwag złożonych przez […] w toku procedury planistycznej w dniach 10 listopada 2022 r. i 21 marca 2023 r. Ponadto, działając, moi Mandanci, działając za pośrednictwem pełnomocnika, w dniu 15 czerwca 2023 roku złożyli uwagi do wcześniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewidywał analogiczne do aktualnego przeznaczenie Działki. Pomimo powyższego, zgłoszone wnioski i uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Nowego Tomyśla. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD działka nr ewid. 524/40 oznaczona została symbolem 11ZP oraz 1ZP/U, dla której ustala się: 1) lokalizację zieleni urządzonej — parki, skwery oraz zieleni urządzonej z budynkami usługowymi, 2) lokalizację ścieżek spacerowych i rowerowych, 3) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych. I Stan prawny (1) Podstawami kształtowania się polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, a także zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy są ład przestrzenny i zrównoważony rozwój (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.). W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 1,2 i 7 u.p.z.p.). Zgodnie z art. 2 pkt 1 u.p.z.p., ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-				

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	
			estetyczne. (2) Plan miejscowy ustala przede wszystkim przeznaczenie terenu i jako taki przesądza o ograniczeniach prawa własności (uregulowanego w art. 140 k.c.), które chronione jest konstytucyjnie (art. 21 i art. 64 ust. 11 3 Konstytucji RP). Z istoty prawa własności, w świetle przepisów planistycznych, wynika możliwość szerokiego korzystania z nieruchomości gruntowych. Niemniej jednak ograniczenia uprawnień właścicielskich i przysługujących dysponentowi nieruchomości winny być stosowane w możliwie najwęższym zakresie i w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Zgodnie z art. 1 ust. 3 u.p.z.p., „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. (3) Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyrok NSA z 21.09.2022 r., II OSK 2203/19, Legalis), brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że „interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy (miasta) i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego (np. wyrok NSA z 20 września 2017 r., II OSK 2304/16, Legalis). Skoro uchwalając plan miejscowy rada miejska może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla				

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	
			osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu, podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane interesem publicznym (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, § 85, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 2001-IX). Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto, posunięcia planistyczne gminy (miasta), w wyniku których dochodzi do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Jak wskazuje się w doktrynie (A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2021, art. 1.) ocena odnosząca się do kwestii potencjalnego nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowie i moralność publiczna, a także wolność i prawa innych osób. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W świetle powyższych ustaleń każde istotne ograniczenie prawa własności powinno znajdować swoje uzasadnienie i być przyjmowane z poszanowaniem reguł prawa przy zachowaniu sprawiedliwej równowagi pomiędzy wymaganiami interesu publicznego, a wymaganiami ochrony podstawowych praw jednostki. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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	
			Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2018 r. (sygn. akt: II SA/Po 748/17) wskazano, iż obowiązek sporządzenia, a także publicznego przedłożenia uzasadnienia do projektu umożliwia zapoznanie się z przesłankami, jakimi kierował się organ plan przygotowujący, mając na uwadze podstawowe zasady wyrażone w art. 1 u.p.z.p. Zadaniem uzasadnienia jest przede wszystkim pokazanie, że projekt planu jest aktualny, a także że spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej gminy i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz jej możliwości finansowych. Należy podkreślić, że uzasadnienie projektu planu powinno być jasne i wyczerpujące. Powinny w nim znaleźć się informacje o tym, jakie były rozważane alternatywne rozwiązania prawne w odniesieniu do obszaru objętego planem. Co istotne, uzasadnienie projektu pozwala prześledzić proces myślowy i decyzyjny w procedurze uchwalania planu i obok innych dokumentów wytwarzanych w procesie planistycznym daje możliwość oceny legalności działań związanych z uchwalonym planem — zwłaszcza w kontekście oceny, czy doszło do naruszenia konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości. Stanowisko to potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 kwietnia 2018 r. (sygn. akt: 1l OSK 2110/17): „Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach”. W przedmiotowej sprawie projekt uzasadnienia do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD nie zawiera argumentacji pozwalającej uznać, że organ planistyczny dołożył należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym czy rozważono inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania					

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	
			ingerencji w sferę prawa własności moich Mandantów, jest jedynym możliwym w danych warunkach. Podkreślić należy, iż władztwo planistyczne nie może być usprawiedliwieniem dla dowolnych, koniunkturalnych działań podejmowanych przez organ planistyczny. Ingerencja w prawo własności wnioskodawców, w kontekście nadużycia władztwa planistycznego, w żaden sposób nie wynika z konieczności ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo, porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej. W konsekwencji projektowanych postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD możliwość korzystania z nieruchomości, do której moim Mandantom przysługuje prawo własności, doznaje istotnych ograniczeń, zaś projekt uzasadnienia do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY WSCHÓD poprzez niewyjaśnienie przesłanek, którymi gmina kierowała się przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne dla przedmiotowej działki, narusza konstytucyjną zasadę proporcjonalności, równości oraz ochrony własności. (6) Co istotne, zgodnie z przyjętą definicją terenów zielonych, oznaczają one tereny wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w granicach miast a pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a w szczególności parki i zieleńce. Mając na uwadze okoliczności przytoczone powyżej, moi Mandanci raz jeszcze wskazują, że aktualnie Działka nie cechuje się jakimikolwiek walorami przyrodniczymi, estetycznymi lub krajobrazowymi, a ponadto stan w jakim się znajduje (w szczególności z uwagi na dużą ilość tzw. samosiewów) nie pozwala na szybkie przystosowanie jej do lokalizacji zieleni urządzonej. Dopuszczenie w planie miejscowym na Działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwiłoby zagospodarowanie tej działki w sposób zgodny z otoczeniem urbanistycznym, nie pozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości. Brak jest zatem uzasadnienia dla ograniczenia przeznaczenia terenu Działki na zieleń urządzoną — parków,				

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	
			skwerów oraz zieleni urządzonej z usługami. Szczególnie działania takiego nie można uznać za uzasadnione w kontekście istotnego ograniczenia prawa własności, bowiem przedmiotowa nieruchomość nie należy do jednostki samorządu terytorialnego ani do Skarbu Państwa, lecz do obywateli — moich Mandantów, zatem nie będzie możliwe realizowanie na niej żadnej funkcji publicznej. Przyjęcie takiego przeznaczenie przedmiotowej działki, jak projektowane, stanowić będzie nadużycie władztwa planistycznego poprzez pozbawione uzasadnienia wyłączenie Działki z obszaru, który w planie miejscowym został przeznaczony w zdecydowanej większości na cele mieszkalne i usługowe. Wobec przedstawionego stanowiska należy stwierdzić, że ustalając przeznaczenie terenu Działki organ pominął interes prywatny moich Mandantów - Państwa […]. A nadto, w projektowanym uzasadnieniu uchwały organ nie wyjaśnił w żaden sposób na czym miałyby polegać rzekome walory ekonomiczne przestrzeni oraz interes publiczny, który mógłby uzasadniać tak dalece posunięte ograniczenia prawa własności wnioskodawców i naruszenie ich praw majątkowych. Wprowadzenie na Działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach takich samych lub zbliżonych do budynków sąsiednich nie tylko zapewniłoby spójność, ład przestrzenny i należyte poszanowanie prawa własności wnioskodawców, ale także stanowiłoby wyraz legalnego działania organu planistycznego, które nie przekraczałoby granic władztwa planistycznego.					
14.	04.03.2024 data nadania przesyłki: 29.02.2024	Osoby prywatne	Działając w imieniu wnioskodawców — Państwa […], będącymi właścicielami nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 524/40 ob. Glinno, położonej w Nowym Tomyślu, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1N/…… (dalej: „Działka”), w ślad za obwieszczeniem Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 16 stycznia 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu m.in. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.	524/40 Glinno	1ZP/U, 11ZP		**X**	Przedmiotowa działka przeznaczona jest w Studium pod ZP – teren zieleni urządzonej. Dla przedmiotowej działki nie wydano pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, ani taki budynek nie istnieje na tym terenie. W związku z powyższym brak jest

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	
			z 2023 r., poz. 977 ze zm., dalej: „u:p.z.p”) wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie zmiany przeznaczenia i parametrów zabudowy Działki w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ustalenie na Działce, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszczającego lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej o parametrach: a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m?; b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej; c) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,7; d) wysokość: - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie więcej niż 9,0 m; - budynku pomocniczego: jedną kondygnację nadziemną, tj. nie więcej niż 5,0 m; - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m; - geometrię połaci dachowych: dach stromy; e) powierzchnię nowo wydzielonej dziatki budowlanej nie mniejszą niż 600 m*, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną; f) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 8-10 Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD; g) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 7 Projektu					możliwości uwzględnienia uwagi i wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tej działce.

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	
			miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD; h) dopuszczenie: - lokalizacji budynków pomocniczych; - realizacji budynków pomocniczych w granicy działki sąsiedniej lub 1,5 m od granicy działki sąsiedniej. Jednocześnie, na podstawie art. 19 ust. 1 i 2 u.p.z.p., wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD z uwzględnieniem ww. uwag do projektu planu, w części projektu planu dotyczącej Działki. Z najdalej posuniętej ostrożności, na wypadek nieuwzględnienia przez Burmistrza Nowego Tomyśla powyższego wniosku, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o zainicjowanie przez Burmistrza Nowego Tomyśla procedury planistycznej w zakresie zmiany kierunków zagospodarowania Działki w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałą Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r., poprzez ustalenie na Działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzasadnienie I Stan faktyczny Państwo […] są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 524/40 ob. Glinno, położonej w Nowym Tomyślu, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr POIN/00023765/9. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XL/283/2002 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2002 r., Działka przeznaczona jest w części pod teren zieleni publicznej z usługami podstawowymi (symbol ZP, U). Z kolei zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17				

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	
			grudnia 2019 r. Działka przeznaczona jest pod teren zieleni publicznej. W pierwszej kolejności, należy zauważyć, iż od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XL/283/2002 Rady miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 26 kwietnia 2002 r., upłynęło ponad 20 lat, jednak pomimo wprowadzonych do niego zmian Działka nadal nie nadaje się do racjonalnego zagospodarowania. Przede wszystkim podkreślić należy, iż wbrew treści planu, na Działce nie powstała od 2002 r. zorganizowana zieleń publiczna, w szczególności w postaci parku czy skweru. Co więcej, Gmina Nowy Tomyśl nie podjęła dotychczas jakichkolwiek realnych działań zmierzających do realizacji postanowień przedmiotowego planu. Na dzień wniesienia niniejszego wniosku Działka jest zdegradowana a jej powierzchnię zajmują niezidentyfikowane rośliny i krzewy (tzw. samosiewy, w tym możliwe gatunki inwazyjne i niepożądane), rozwijające się w sposób chaotyczny i pozbawiony kontroli, dwa płytkie i bezodpływowe zbiorniki wody (o powierzchniach ok. 250 m* i 330 m?) oraz zwały ziemi i kopce. Nie sposób zatem uznać, aby Działka stanowiła miejsce bezpiecznej rekreacji dla mieszkańców. Bezsprzecznie aktualnie nieruchomość nie cechuje się też jakimikolwiek walorami przyrodniczymi, estetycznymi lub krajobrazowymi. Co również istotne, w najbliższym otoczeniu Działki zlokalizowana jest w przeważającej części zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś wyżej opisany wieloletni stan działki utrwala chaos urbanistyczny. Efektem tego jest negatywny wpływ obecnego sposobu zagospodarowania przestrzeni na miasto, który poprzez rozwijającą się degradację zmniejsza bezpieczeństwo oraz z całą pewnością nie realizuje funkcji publicznej. Co więcej, niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl - PÓŁNOCNY-WSCHÓD, pomimo wcześniejszych wniosków i uwag, ponownie przewiduje, iż Działka stanowić ma teren lokalizacji zieleni urządzonej oraz budynków usługowych w zieleni urządzonej. Nadmieniam, iż przygotowując projekt przedmiotowej uchwały				

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	
			organ planistyczny dysponował informacjami, że Działka nie nadaje się do racjonalnego zagospodarowania przez zieleń publiczną. Wiedza organu planistycznego o stanie faktycznym wynikała ze składanych przez moich Mandantów wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl i o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 524/40, a także z uwag złożonych przez […] w toku procedury planistycznej w dniach 10 listopada 2022 r. i 21 marca 2023 r. Ponadto, działając, moi Mandanci, działając za pośrednictwem pełnomocnika, w dniu 15 czerwca 2023 roku złożyli uwagi do wcześniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewidywał analogiczne do aktualnego przeznaczenie Działki. Pomimo powyższego, zgłoszone wnioski i uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Nowego Tomyśla. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD działka nr ewid. 524/40 oznaczona została symbolem 11ZP oraz 1ZP/U, dla której ustala się: 1) lokalizację zieleni urządzonej — parki, skwery oraz zieleni urządzonej z budynkami usługowymi, 2) lokalizację ścieżek spacerowych i rowerowych, 3) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych. I Stan prawny (1) Podstawami kształtowania się polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, a także zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy są ład przestrzenny i zrównoważony rozwój (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.). W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza m.in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 1,2 i 7 u.p.z.p.). Zgodnie z art. 2 pkt 1 u.p.z.p., ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-				

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	
			gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. (2) Plan miejscowy ustala przede wszystkim przeznaczenie terenu i jako taki przesądza o ograniczeniach prawa własności (uregulowanego w art. 140 k.c.), które chronione jest konstytucyjnie (art. 21 i art. 64 ust. 11 3 Konstytucji RP). Z istoty prawa własności, w świetle przepisów planistycznych, wynika możliwość szerokiego korzystania z nieruchomości gruntowych. Niemniej jednak ograniczenia uprawnień właścicielskich i przysługujących dysponentowi nieruchomości winny być stosowane w możliwie najwęższym zakresie i w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Zgodnie z art. 1 ust. 3 u.p.z.p., „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”. (3) Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyrok NSA z 21.09.2022 r., II OSK 2203/19, Legalis), brzmienie przepisów u.p.z.p. jednoznacznie wskazuje, że „interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w ustawie rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy (miasta) i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego (np. wyrok NSA z 20 września 2017 r., II OSK 2304/16, Legalis). Skoro uchwalając plan miejscowy rada miejska może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi					

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	
			pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu, podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane interesem publicznym (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, § 85, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 2001-IX). Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto, posunięcia planistyczne gminy (miasta), w wyniku których dochodzi do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Jak wskazuje się w doktrynie (A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz [w:] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz aktualizowany, red. M. Wierzbowski, LEX/el. 2021, art. 1.) ocena odnosząca się do kwestii potencjalnego nadużycia władztwa planistycznego sprowadza się do zbadania, czy ustalone w planie miejscowym ograniczenia prawa własności nieruchomości są konieczne dla ochrony takich wartości jak bezpieczeństwo i porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowie i moralność publiczna, a także wolność i prawa innych osób. Za nadużycie władztwa planistycznego uznaje się nadmierną ingerencję w sferę prawa własności, która nie pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W świetle powyższych ustaleń każde istotne ograniczenie prawa własności powinno znajdować swoje uzasadnienie i być przyjmowane z poszanowaniem reguł prawa przy zachowaniu sprawiedliwej równowagi pomiędzy wymaganiami interesu publicznego, a wymaganiami ochrony podstawowych praw					

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	
			jednostki. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2018 r. (sygn. akt: II SA/Po 748/17) wskazano, iż obowiązek sporządzenia, a także publicznego przedłożenia uzasadnienia do projektu umożliwia zapoznanie się z przesłankami, jakimi kierował się organ plan przygotowujący, mając na uwadze podstawowe zasady wyrażone w art. 1 u.p.z.p. Zadaniem uzasadnienia jest przede wszystkim pokazanie, że projekt planu jest aktualny, a także że spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej gminy i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz jej możliwości finansowych. Należy podkreślić, że uzasadnienie projektu planu powinno być jasne i wyczerpujące. Powinny w nim znaleźć się informacje o tym, jakie były rozważane alternatywne rozwiązania prawne w odniesieniu do obszaru objętego planem. Co istotne, uzasadnienie projektu pozwala prześledzić proces myślowy i decyzyjny w procedurze uchwalania planu i obok innych dokumentów wytwarzanych w procesie planistycznym daje możliwość oceny legalności działań związanych z uchwalonym planem — zwłaszcza w kontekście oceny, czy doszło do naruszenia konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości. Stanowisko to potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 kwietnia 2018 r. (sygn. akt: 1l OSK 2110/17): „Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach”. W przedmiotowej sprawie projekt uzasadnienia do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — POŁNOCNY-WSCHÓD nie zawiera argumentacji pozwalającej uznać, że organ planistyczny dołożył należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym czy rozważono inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że					

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	
			przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności moich Mandantów, jest jedynym możliwym w danych warunkach. Podkreślić należy, iż władztwo planistyczne nie może być usprawiedliwieniem dla dowolnych, koniunkturalnych działań podejmowanych przez organ planistyczny. Ingerencja w prawo własności wnioskodawców, w kontekście nadużycia władztwa planistycznego, w żaden sposób nie wynika z konieczności ochrony takich wartości, jak bezpieczeństwo, porządek publiczny lub ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej. W konsekwencji projektowanych postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY-WSCHÓD możliwość korzystania z nieruchomości, do której moim Mandantom przysługuje prawo własności, doznaje istotnych ograniczeń, zaś projekt uzasadnienia do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl — PÓŁNOCNY WSCHÓD poprzez niewyjaśnienie przesłanek, którymi gmina kierowała się przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne dla przedmiotowej działki, narusza konstytucyjną zasadę proporcjonalności, równości oraz ochrony własności. (6) Co istotne, zgodnie z przyjętą definicją terenów zielonych, oznaczają one tereny wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w granicach miast a pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a w szczególności parki i zieleńce. Mając na uwadze okoliczności przytoczone powyżej, moi Mandanci raz jeszcze wskazują, że aktualnie Działka nie cechuje się jakimikolwiek walorami przyrodniczymi, estetycznymi lub krajobrazowymi, a ponadto stan w jakim się znajduje (w szczególności z uwagi na dużą ilość tzw. samosiewów) nie pozwala na szybkie przystosowanie jej do lokalizacji zieleni urządzonej. Dopuszczenie w planie miejscowym na Działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwiłoby zagospodarowanie tej działki w sposób zgodny z otoczeniem urbanistycznym, nie pozostający w jakimkolwiek konflikcie czy sprzeczności z przeznaczeniem i sposobem korzystania z sąsiednich nieruchomości. Brak jest zatem uzasadnienia dla ograniczenia					

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	
			przeznaczenia terenu Działki na zieleń urządzoną — parków, skwerów oraz zieleni urządzonej z usługami. Szczególnie działania takiego nie można uznać za uzasadnione w kontekście istotnego ograniczenia prawa własności, bowiem przedmiotowa nieruchomość nie należy do jednostki samorządu terytorialnego ani do Skarbu Państwa, lecz do obywateli — moich Mandantów, zatem nie będzie możliwe realizowanie na niej żadnej funkcji publicznej. Przyjęcie takiego przeznaczenie przedmiotowej działki, jak projektowane, stanowić będzie nadużycie władztwa planistycznego poprzez pozbawione uzasadnienia wyłączenie Działki z obszaru, który w planie miejscowym został przeznaczony w zdecydowanej większości na cele mieszkalne i usługowe. Wobec przedstawionego stanowiska należy stwierdzić, że ustalając przeznaczenie terenu Działki organ pominął interes prywatny moich Mandantów - Państwa […]. A nadto, w projektowanym uzasadnieniu uchwały organ nie wyjaśnił w żaden sposób na czym miałyby polegać rzekome walory ekonomiczne przestrzeni oraz interes publiczny, który mógłby uzasadniać tak dalece posunięte ograniczenia prawa własności wnioskodawców i naruszenie ich praw majątkowych. Wprowadzenie na Działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach takich samych lub zbliżonych do budynków sąsiednich nie tylko zapewniłoby spójność, ład przestrzenny i należyte poszanowanie prawa własności wnioskodawców, ale także stanowiłoby wyraz legalnego działania organu planistycznego, które nie przekraczałoby granic władztwa planistycznego.					

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

Załącznik Nr 3
do Uchwały **Nr IV/26/2024**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **26 czerwca 2024 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 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 IV/26/2024

Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

z dnia 26 czerwca 2024 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 IV/26/2024
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 94 ha, w którego skład wchodzą tereny położone w obrębie miejscowości Nowy Tomyśl i Glinno, gmina Nowy Tomyśl.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr IX/98/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej, MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej, U – tereny zabudowy usługowej, ZP – tereny zieleni urządzonej.

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.).

5. Do planu zostały sporządzone:
- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓLNOCNY-WSCHÓD”,
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD”.

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 miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.:

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 25 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 24 lipca 2019 r.
b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 11 października 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 19 października 2022 r. do 9 listopada 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 października r. o godz. 10.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 24 listopada 2022 r. wpłynęło 9 pism zawierających 30 uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.
c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 7 lutego 2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 15 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 marca 2023 r. o godz. 10.00. W ustawowym

terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 23 marca 2023 r. wpłynęło 10 pism zawierających 23 uwagi do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.

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 25 kwietnia 2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 10 maja 2023 r. do 31 maja 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 maja 2023 r. o godz. 10.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 15 czerwca 2023 r. wpłynęło 10 pism zawierających 23 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 16 stycznia 2024 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 24 stycznia 2024 r. do 14 lutego 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 31 stycznia 2024 r. o godz. 9.30. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 29 lutego 2024 r. wpłynęły 4 pisma zawierające 14 uwag 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak występowania takich obiektów i obszarów. 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.

11. 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.

12. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD, wynikało z potrzeby określenia jednoznacznego kierunku zagospodarowania terenu. Wymaga to opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

13. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Burmistrz Nowego Tomyśla przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD 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.).

14. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD, jest zgodny z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Tomyśl.

15. 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 miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD". 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.

16. 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.

17. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Nowy Tomyśl – PÓŁNOCNY-WSCHÓD, 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.

18. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.