UCHWAŁA NR IV/33/2024
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.).

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz lokal lub lokale usługowe, których łączna powierzchnia jest większa niż 30% lecz nie większa niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
2) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0^o do 12^o;
4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30^o do 45^o lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 16^o do 45^o, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być sytuowane ściany budynków;
7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym:

- linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych oraz dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
- w przypadku działek narożnych, gdzie występują dwie obowiązujące linie zabudowy, nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku na jednej z nich, a drugą z nich należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

8) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętą przez budynek. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
   - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części położonych poniżej poziomu terenu,
   - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
   - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany),
   - tarasów i powierzchni utwardzonych;
9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, mierzoną zgodnie z obowiązującą normą;
10) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m^2, gastronomii, handlu, bankowości, finansów, ubezpieczeń, administracji, oświaty, usługi łączności, usługi niematerialne (np. fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, i inne), usługi transportowe, naprawy pojazdów, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
11) **zieleni izolacyjne** – 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**,
   b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**,
   c) usługowej, oznaczone symbolami: **1U**, **2U, 3U**, **4U**,
   d) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U**;
2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM**, **2RM**;
3) tereny wód i zieleni:
   a) zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1ZP**,
   b) zieleni otwartej, oznaczony symbolem: **1ZO**, **2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO**,
   c) lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL**, **12ZL**,
   d) wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**;
4) teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**;

5) tereny infrastruktury technicznej:

a) elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1IT-E, 2IT-E**,

b) kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolami: **1IT-K, 2IT-K**;

6) tereny komunikacji:

a) dróg publicznych – klasy głównej, oznaczony symbolem: **1KDG**,

b) dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL**, **2KDL, 3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, **6KDL, 7KDL, 8KDL**,

c) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD, 3KDD**,

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

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

b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się rozbudowy przed linią zabudowy,

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

d) lokalizację dojść i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m.

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

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,

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

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

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

e) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) realizację kondygnacji podziemnych,

b) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej,

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

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

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

d) dla terenów oznaczonych symbolami 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 (szpitali) i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zachowanie istniejących tradycyjnych form architektonicznych (w przypadku modernizacji lub uzupełniania zabudowy) w zakresie proporcji brył, formy dachów, materiału, kolorystyki i detalu);
2) ograniczanie realizowania napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym wolnostojących elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania;
3) dla historycznych elewacji drewnianych oraz ceglanych rekomenduje się ich zachowanie, a w przypadku ich częściowego uszkodzenia lub zniszczenia zaleca się odtworzenie elewacji;
4) w przypadku realizacji elewacji otynkowanej, stosowanie tynków o kolorystyce w nawiązaniu do kolorystyki sąsiedniej zabudowy;
5) 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;
6) zachowanie, ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych;
7) 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:

1) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;
2) dla terenu cmentarza ewangelickiego wpisanego do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
   a) zachowanie starodrzewu, nagrobków i obramowań nagrobnych,
   b) uczytelnienie i utrwalenie pierwotnego układu komunikacyjnego.
3) 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: WS, ZC, ZP, KDG, KDL, KDD.

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

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 Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Glińskie Góry”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla całego obszaru, ze względu na położenie 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 – 22,0 m;

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

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

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

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

2) strefę o promieniu 5,0 m wokół zlikwidowanego odwiertu Paproć-17, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi, w której zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych;

3) strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia, o szerokości po 20,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach; 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) w strefie kontrolowanej nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągu włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew;

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

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

1) drogi publiczne:

a) KDG – klasy głównej,

b) KDL – klasy lokalnej,

c) KDD – klasy dojazdowej;

2) KDW – drogi wewnętrzne;

3) KDWxs – wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne;

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

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

6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym dla terenów 4ZO, 5ZO, 7ZO, poprzez tereny przyległe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych oraz w garażach, w tym garażach wolnostojących.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji skrzynek rozdzielczych (energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych itp.) w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg i włączeniach do dróg publicznych,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- dla terenów MN, RM, na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dla pozostałych terenów, do sieci kanalizacji deszczowej lub 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, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,

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

g) zaopatrzenie w ciepło: z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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) skablowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych,

d) 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, U, P/U, RM – 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

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

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) na terenach 3MN, 4MN, 7MN, 9MN, 10MN, 14MN, 15MN, 18MN, 21MN, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m^2,

e) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m, w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m,

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

h) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy,

- dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,

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

i) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

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

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

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

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

1) ustala się:

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

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

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

d) na terenach 8MN/U, 13MN/U lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

h) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: w przypadku dachu stromego – nie więcej niż 5,5 m, w przypadku dachu płaskiego - nie więcej niż 4,0 m,

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

i) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dach stromy,

- dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,

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

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

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

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

2) dopuszcza się:

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

b) na terenie 9MN/U lokalizację stawu rekreacyjnego.

3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **10MN/U**:

1) ustala się:

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

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

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

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

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

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

g) wysokość:

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

h) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: dach stromy,
- dla budynku pomocniczego: dach stromy lub dach płaski,
- w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 20°,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść,

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

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

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

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

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

1) lokalizację budynku usługowego;

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

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

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

5) wysokość:

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

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski lub dach stromy,

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

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

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

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

5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **3U**, ustala się:

1) lokalizację budynku usługowego;

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 55% powierzchni działki budowlanej;

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

5) wysokość:

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

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 10,0 m;

6) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski lub dach stromy,

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

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

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

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

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

1) lokalizację wiaty magazynowej w ramach zabudowy usługowej (magazynowo-składowej);

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej;

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

5) wysokość: nie więcej niż 8,0 m,

6) geometrię połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia 25° - 35°;

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

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

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

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

1) ustala się:

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

b) na terenach 3P/U, 4P/U, 5P/U, 7P/U, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

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

g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 1,5,

i) wysokość: nie więcej niż 12,0 m,

j) geometrię połaci dachowych:

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

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

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

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

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

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

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

1) ustala się:

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

b) na terenie 2RM lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) wysokość:

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

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

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

g) geometrię połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego: dach stromy lub dach płaski,

- pozostałych budynków i budowli: dowolna,

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

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, nie mniejszą niż 3000 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków pomocniczych,

b) kondygnacji podziemnych.

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

1) lokalizację zieleni urządzonej – parki, skwery;

2) lokalizację ścieżek spacerowych, rowerowych;

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

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

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

1) ustala się:

a) lokalizację zieleni otwartej,

b) zakaz lokalizacji budynków,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych,

b) ścieżek rowerowych.

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

1) ustala się:

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

b) zakaz lokalizacji budynków,

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

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,

b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej.

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

1) ustala się:

a) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych,

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,

b) przepustów,

c) pomostów, mostków, kładek.

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

1) lokalizację cmentarza;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 50%;

3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury technicznej i obiektów i urządzeń sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;

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

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

4) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,7;

5) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;

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

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

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

15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1IT-K, 2IT-K**, ustala się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej;

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

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

4) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,7;

5) wysokość: nie więcej niż 5,0 m;

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

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

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

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

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy głównej,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) skrzyżowań o ruchu okrężnym - rond.

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

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy lokalnej,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) miejsc postojowych,

c) skrzyżowań o ruchu okrężnym – rond,

d) zieleni urządzonej.

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

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,

b) miejsc postojowych,

c) skrzyżowań o ruchu okrężnym – rond,

d) zieleni urządzonej.

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

1) ustala się:

a) lokalizację dróg wewnętrznych,

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

c) dla terenów 1KDW, 2KDW, 7KDW, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

d) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

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

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;

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

3) dla terenów 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry, tracą moc ustalenia Uchwały Nr XLIII/305/2002 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nowy Tomyśl - dla działek w Borui Kościelnej (dz. nr ewid. 19/3, 403 i część działek 523, 524/1), Borui Nowej (dz. nr ewid. 220/7, 347), Bukowcu (dz. nr ewid. 361/5), Chojnikach (dz. nr ewid. 31 i część 37/3), Cichej Górze (dz. nr ewid. 227, 335), Glinnie (dz. nr ewid. 62, 65, 120, 155, 157, 206/1, 253, 210/1, 290/7, 290/8, 290/9, 290/10, 290/11, 290/12, 290/13, 290/14, 290/15, 296/5, 296/6, 296/7, 325, 613/1, 618, 756/2, 756/3, 756/4, 756/5, 756/6, 756/7, 762/6 oraz część 327/2, 608, 620), Jastrzębsku Starym (dz. nr ewid. 183/2, 403), Kozie Laskach (dz. nr ewid. 48/2), Paproci (dz. nr ewid. 44, 45/5, 46/1, 46/3, 184/10, 184/11, 184/12, 197, 283/8, 401, 551/2, 691/1, 732, 767/1), Przyłęku (dz. nr ewid. 210/1, 210/2, 210/3, 210/4, 219/1, 254/4, 254/5, 254/6, 254/7, 254/14, 254/15, 254/16, 254/18, 254/22, 254/23), Róży (dz. nr ewid. 155/3), Róży Nowej (część dz. nr ewid. 38/2), Sątopach (dz. nr ewid. 99), Sękowie (dz. nr ewid. 64/1, 67, 68/1, 69/1, 69/2, 83/2, 156/3, 158/1, 158/2, 216/1, 225/2, 234/3, 235/4), Nowym Tomyślu (dz. nr ewid. 48/18, 48/19, 48/20, 258/1, 527, 530, 534, 536, 538, 539, 540, 560/11, 995/3, 1342/1, 1731/13, 1596, 1597/2, 1599, 1600, 1604/6, oraz część 1051/3) (Dz. Urz. Wlkp. Nr 104 z 05.08.2002 r., poz. 2599), Uchwały Nr IX/67/2003 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego złoża ziemnego – „Paproć W" – ośrodek KGZ „PAPROĆ W" – odwierty: P-17, P-18, P-19, P-21, P-24, P-26, P-27, P-29 – obiekty liniowe (Dz. Urz. Wlkp. Nr 137 z 12.08.2003 r., poz. 2582), Uchwały Nr XIV/115/2003 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w części terenu miasta i gminy Nowy Tomyśl w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Nowy Tomyśl i najbliższej okolicy (Dz. Urz. Wlkp. Nr 10 z 02.02.2004 r., poz. 318), Uchwały Nr XVII/152/2012 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 3 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 221/2; 223/2; 224/1; 224/2; 225/4; 225/5; 226/2 w Przyłęku (Dz. Urz. Wlkp. z 12.06.2012 r., poz. 2581), w części dotyczącej ustaleń niniejszej uchwały oraz obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PRZYŁĘK I GLINNO - REJON GLIŃSKIE GÓRY

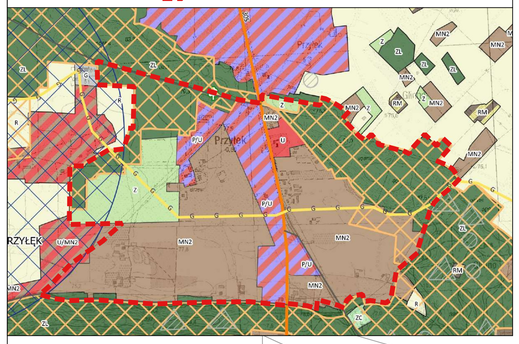
RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IV/33/2024
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 26 czerwca 2024 r.

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



LEGENDA

GRANICA GMINY
GRANICA MIASTA NOWY TOMYŚL
TEREN ZAMKNIĘTY MON
TEREN ZAMKNIĘTY - KOLEJOWY

KOMUNIKACJA
AUTOSTRADA A2
DROGA WOJEWÓDZKA
DROGA POWIATOWA
DROGA GMINNA
LINIA KOLEJOWA
PROJEKTOWANA OBWODNICA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110kV
GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN 110kV
PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN300
ELEKTROWNIA WIATROWA
STREFA OD ELEKTROWNI WIATROWEJ (10-KROTNOŚĆ WYSOKOŚCI)
LADOWISKO

ZŁOŻA I TERENY GÓRNICZE
ZŁOŻE
OBSZAR GÓRNICZY
TEREN GÓRNICZY

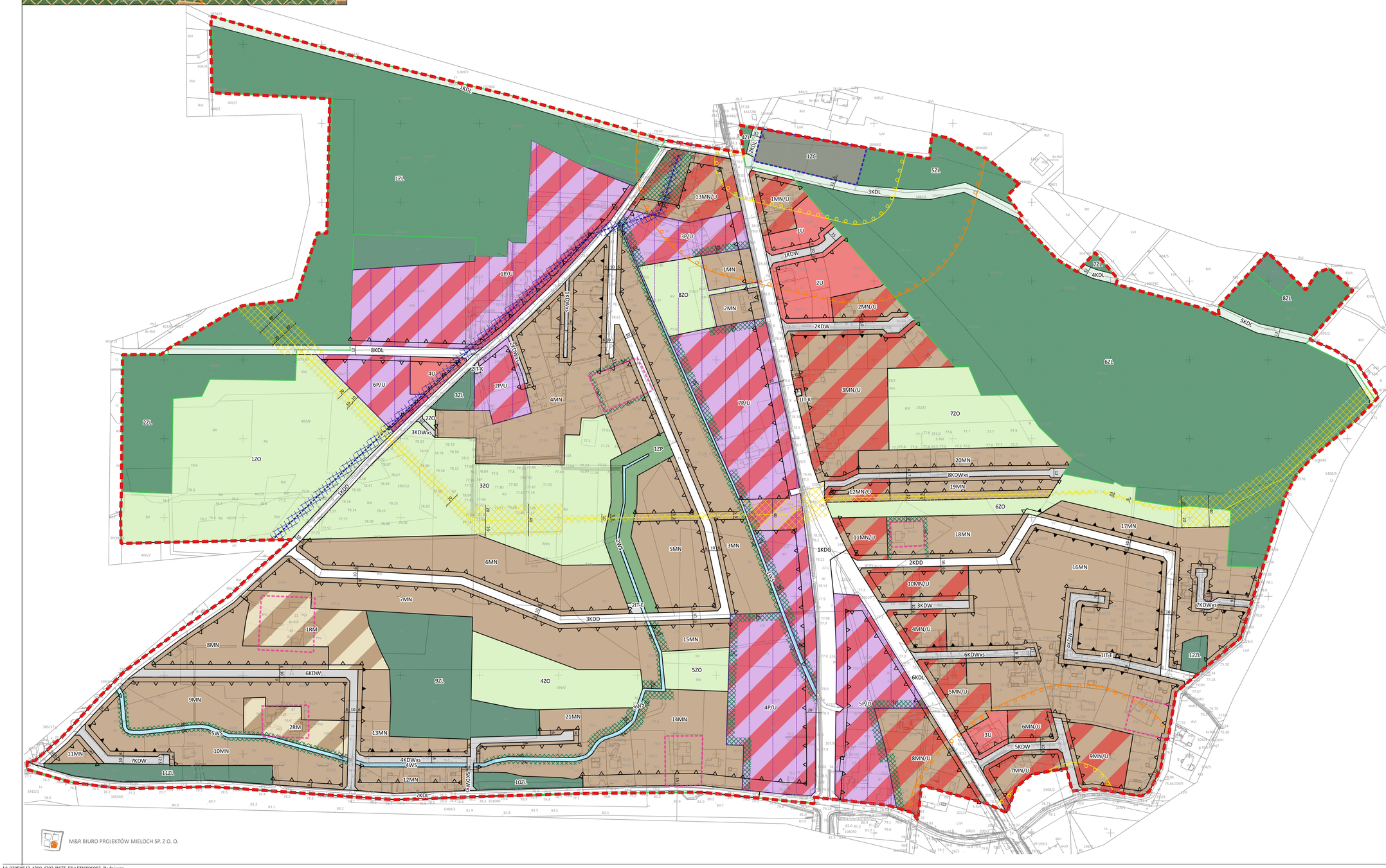
OBSZARY CENNE KULTUROWO
STREFA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO - LOKALNE FORMY ARCHITEKTONICZNE
ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

OBSZARY CENNE PRZYRODNICZO
ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY GLIŃSKIE GÓRY
KORYTARZ EKOLOGICZNY
POMNIKI PRZYRODY
GZWP NR 144 WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA
GRUNTY CHRONIONE KLAS I-III
RZEKI, CIEKI WODNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN1 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - INTENSYWNEJ
MN2 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - EKSTENSYWNEJ
MN3 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - ROZPROSZONEJ
MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RM* - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W STREFIE OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U* - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W STREFIE OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
U/MN1 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - INTENSYWNEJ
U/MN2 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - EKSTENSYWNEJ
U/MW - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
UC - TEREN ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
P1 - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ
P/U - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ I/LUB USŁUGOWEJ
RU - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI GOSPODARSTW ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH I RYBACKICH
RU* - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI GOSPODARSTW ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH I RYBACKICH W STREFIE OD ELEKTROWNI WIATROWEJ

TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
US - TERENY SPORTU I ROZRYWKI ORAZ TURYSTYKI I WYPOCZYNKU
ZO - TERENY ZIELENI
ZP/U - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI, W TYM GŁÓWNIE EKOLOGICZNY
ZC - TERENY CMENTARZY
ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
R - TERENY ROLNICZE
P2 - TERENY WYTWARZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - ELEKTROWNIE WIATROWE
PG - TERENY EKSPLOATACJI SUROWCÓW
KD - TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, W TYM PARKINGI PUBLICZNE
NO - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH
K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ
IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA METEOROLOGICZNA
ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PARKI
TK - TEREN INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
Z - TERENY ZIELENI
ZL - TERENY LASÓW I ODLESIEŃ
TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ZBIORNIKÓW WODNYCH



OZNACZENIA

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
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ZO - TERENY ZIELENI OTWARTEJ
- ZL - TERENY LASÓW
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZC - TEREN CMENTARZA
- IT-E - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- IT-K - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI SANITARNEJ
- KDG - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY GŁÓWNEJ
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
- KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWxs - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

OBSZARY OCHRONNE:
- LOKALNE FORMY ARCHITEKTONICZNE ZABUDOWY - MIEJSCE WYSTĘPOWANIA HISTORYCZNYCH ZAGRÓD OLĘDERSKICH
- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "GLIŃSKIE GÓRY"
- OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA OCHRONNA OD INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
- STREFA OCHRONNA 50,0 M OD CMENTARZA
- STREFA OCHRONNA 150,0 M OD CMENTARZA
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- STREFY OCHRONNE OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- RUROCIĄG (GAZOCIĄG) WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 (MOP 7,0 MPa)
- STREFA KONTROLOWANA OD RUROCIĄGU (GAZOCIĄGU) WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 200 (MOP 7,0 MPa)
- STREFA OCHRONNA O PROMIENIU 5,0 M WOKÓŁ ZLIKWIDOWANEGO ODWIERTU PAPROĆ-17
- ZLIKWIDOWANY ODWIERT PAPROĆ-17

OBSZAR OPRACOWANIA W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 144 "WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA"
- KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO ID 2343 "REJON NOWEGO TOMYŚLA"

100 0 100 200 m

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały **Nr IV/33/2024**
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 obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry

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 dwukrotnie: pierwsze wyłożenie w dniach od 5 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r., uwagi można było składać do dnia 10 sierpnia 2023 r., drugie wyłożenie w dniach od 24 kwietnia 2024 r. do 15 maja 2024 r., uwagi można było składać do dnia 29 maja 2024 r.

§2. W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 14 pism zawierających 24 uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 2 uwag. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 6 pism zawierających 25 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 25 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/33/2024
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 OBRĘBU PRZYŁĘK I GLINNO – REJON GLIŃSKIE GÓRY

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-
od 5 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r., spływ uwag do 10 sierpnia 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.	31.07.2023	Osoba prywatna	Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno - Rejon Glińskie Góry wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Wnoszę o dokonanie zmian w projekcie planu miejscowego i przekwalifikowanie działek 407/4, 407/5, 407/11, 407/12, 407/13 z terenów zieleni otwartej ZO na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej P/U, albo, ewentualnie, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U. Wnoszę także o wyznaczenie jako minimalnej odległości elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych - odległości 700 m. Ewentualnie, w wypadku braku zgody na powyższe, wnoszę o wyłączenie działek 407/4, 407/5, 407/11, 407/12, 407/13 z prowadzonej procedury planistycznej oraz ponowne przeanalizowanie ich uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i możliwości zagospodarowania. Dodatkowo proszę o informację, jakie środki finansowe gmina Nowy Tomyśl zabezpieczyła w swoim budżecie na zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.	działki nr geod. 407/4, 407/5, 407/11, 407/12, 407/13, obręb Przyłęk	2ZO		**X**	Przedmiotowy teren w studium przeznaczony jest pod tereny 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	
			Teren działek 407/4, 407/5, 407/11, 407/12, 407/13 ma powierzchnię łącznie 5.0653 ha. 14 sierpnia 2019 r. mój mąż, Paweł Boniecki, otrzymał od Burmistrza Nowego Tomyśla informację popartą zaświadczeniem, że według obowiązującego w tamtym czasie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowy Tomyśl dla obszaru, którego niniejsze pismo dotyczy, przewiduje się obszary przeznaczone pod rozwój stref aktywizacji gospodarczej. Urząd Miejski nie poinformował wówczas mojego męża, że trwają zaawansowane prace nad nowym studium, którego przyjęcie planowane jest w nieodległej perspektywie czasowej. Tymczasem już 17 grudnia 2019 r. Rada Miejska w Nowym Tomyślu w miejsce dotychczasowego studium uchwaliła nowy dokument. Paweł Boniecki zmarł. Przedmiotowe grunty nabyłam w spadku, a miały być dla mnie zabezpieczeniem finansowym po śmierci męża. Kontynuowałam rozpoczęte przez niego rozmowy z potencjalnymi inwestorami, zawarłam też umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości. Według wyłożonego do wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cała moja nieruchomość, której powierzchnia - przypomnę - wynosi 5.0653 na, ma zostać przeznaczona pod 2ZO - zieleń otwartą z całkowitym zakazem lokalizacji budynków i dopuszczeniem budowy jedynie ścieżek pieszych i rowerowych. Podczas dyskusji publicznej, która miała miejsce w dniu 25 lipca 2023 r., uzyskałam informację, że gmina Nowy Tomyśl nie ma żadnych planów związanych z tym terenem, nie zamierza go w żaden sposób zagospodarowywać na cele publiczne (np. utworzenie terenów rekreacyjnych z siecią ścieżek pieszo-rowerowych) i nie ma na ten cel przeznaczonych żadnych środków. Gmina Nowy Tomyśl nie poczuwa się do utrzymywania nowotworzonych terenów zieleni, dbania o roślinność i ponoszenia odpowiedzialności za ewentualne powstałe na tym terenie szkody. Jednocześnie - jak wynika z zaświadczenia Starostwa Powiatowego w Nowym Tomyślu z					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			11 czerwca 2021 r. - grunty nie są ujęte w uproszczonym planie urządzenia lasu ani nie została dla nich wydana na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach żadna decyzja określająca zadania z zakresu gospodarki leśnej. Z udzielonych przez autorkę projektu planu wyjaśnień wynikało, że jedynym powodem zmiany przeznaczenia stanowiącej moją własność nieruchomości z aktywizacji gospodarczej na tereny zieleni otwartej było uzyskanie zakładanego przez gminę bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Podczas dyskusji publicznej prowadząca ją podała mi informację, że określając kierunki rozwoju gminy nie wyznaczono żadnych nowych obszarów pod przemysł, czy działalność gospodarczą. Ta informacja okazuje się niezgodna z prawdą. Według bowiem tego, co zostało zapisane w studium, do terenów pod zabudowę „włączone zostały tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Nowy Tomyśl: drogi wojewódzkie, w tym obwodnice miasta oraz linia kolejowa. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe - z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa". „W projekcie studium wyznaczono poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną: - 71 ha gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy produkcyjno - magazynowej lub usługowej (P/U) w obrębie Paproć, - 1,7 ha gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej (U) w obrębie Szarki". Moja nieruchomość stanowi obszar o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ma znakomite połączenie drogowe, a w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się liczne tereny zagospodarowane już pod przemysł i działalność usługową lub mieszkaniowo-usługową. Jednym z				

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			kryteriów wyznaczania przez gminę nowych terenów pod zabudowę miało być zainteresowanie potencjalnych inwestorów. Ani w studium, ani w uzasadnieniu uchwały nie podano informacji, w jaki sposób gmina badała to zainteresowanie. Nie ma także wyjaśnienia dlaczego zadecydowano o utworzeniu na prywatnych gruntach rozległych terenów zieleni otwartej. Prawo własności jest chronione przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie z jej art. 64 ust. 3 własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Przepis art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) obliguje organy planistyczne do uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności. Art. 6 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, jednakże kształtowanie to, będące de facto ograniczaniem wykonywania tego prawa, nie może nosić znamion dowolności. Musi być ono uzasadnione i mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane 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. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Projektowana regulacja planistyczna w sposób drastyczny ogranicza przysługujące mi prawo własności, a ograniczenie to nie ma żadnego popartego argumentami merytorycznymi uzasadnienia. Działanie gminy -jeśli zostanie zrealizowane w projektowanym kształcie - nie tylko zniweczy wszystkie już podjęte co do nieruchomości działania, ale zablokuje mi możliwość sprzedaży nieruchomości (czy też jakiejkolwiek jej części) lub jej zagospodarowania w przyszłości. Jest bowiem				

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	
			oczywiste, że nie będzie podmiotu prywatnego zainteresowanego kupnem nieruchomości objętej zakazem lokalizacji budynków i możliwością pobudowania na obszarze ponad 5 hektarów jedynie ścieżek pieszych i ścieżek rowerowych. Sama gmina wobec tego terenu nie ma żadnych planów, ani nawet koncepcji. W tej sytuacji twierdzenie, że wyznaczając ma całej mojej nieruchomości teren zieleni otwartej gminie chodziło jedynie o uzyskanie oczekiwanego bilansu powierzchni jest kuriozalne i rażąco naruszające przysługujące mi prawo własności. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawnione są roszczenia zainteresowanego inwestora. Zamiarem przyszłego nabywcy jest rozbudowa jego przedsiębiorstwa (I etap inwestycji, zlokalizowany na działce 407/9, dla którego wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę) poprzez dobudowanie na części działek 407/11, 407/12 i 407/13 hal magazynowych z częścią biurową. Postępowanie w sprawie z wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla kolejnego etapu inwestycji zostało przez Burmistrza Nowego Tomyśla zawieszone ze względu na procedurę planistyczną. Jest to równoznaczne z całkowitym zablokowaniem zamierzenia inwestycyjnego, a co za tym idzie zniweczeniem mojego zamiaru zbycia nieruchomości. W przypadku takiego zablokowania zmuszona będę domagać się od gminy Nowy Tomyśl naprawienia wyrządzonej mi szkody. Dlatego też zasadne jest pytanie o to, jakie środki finansowe gmina Nowy Tomyśl przeznaczyła w budżecie na wypłaty odszkodowań. Mając na uwadze przytoczone powyżej argumenty i dążąc do uniknięcia długotrwałych procesów sądowych w przyszłości, gmina Nowy Tomyśl winna rozważyć alternatywne działanie polegające na wyłączeniu działek 407/4, 407/5, 407/11, 407/12, 407/13 z prowadzonej procedury planistycznej, ponowne przeanalizowanie ich uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i możliwości zagospodarowania. Nie sprzeciwiają się temu żadne przepisy prawa. Nie naruszy to także ustaleń Prognozy oddziaływania na środowisko, w której					

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	
			nie stwierdzono żadnych zagrożeń wynikających z utrzymania określonego w poprzednio obowiązującym studium sposobu zagospodarowania mojej nieruchomości.					
2.	10.08.2023	Osoba prywatna	W związku z tworzeniem Miejscowego planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie Glińskie Góry wnoszę uwagę dotyczącą działki nr ewid. 609, Przyłęk. W znacznej części ww. działki wyznaczono symbol „LS" co oznacza tereny leśne. Pragnę zauważyć, iż od momentu zakupu działki w 2004 roku znajduje się tam pole uprawne. Wnoszę o zmianę przeznaczenia ww gruntu na tereny pod zabudowę jednorodzinną. Jednocześnie pragnę nadmienić, iż w 2018 roku dokonano przebudowy tj został wstawiony przepust betonowy z objazdem do działki nr 199/5, w związku z czym planuję utworzyć tam drogę objazdową do dz. nr 199/5 przez 609.	działka nr geod. 609, obręb Przyłęk	10ZL		**X**	Granice terenów ZL wyznaczone zostały zgodnie z ewidencją gruntów, które oznaczone są jako Ls na mapie. W studium wyznaczony jest teren lasu, w związku z czym brak jest możliwości przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową. Wystąpiono z wnioskiem o odlesienie dla fragmentu działki (105 m2) pod poszerzenie wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 2-
od 24 kwietnia 2024 r. do 15 maja 2024 r., spływ uwag do 29 maja 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.	24.05.2024	Osoba prywatna	Niezmienianie charakteru drogi usytuowanej na dziale o nr. ewid. 210/3 (obecnie droga prywatna) na drogę publiczną (klasy dojazdowej) wchodzącej w skład drogi 2KDD. Uzasadnienie: Planowana część drogi publicznej 2KDD przedstawiona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 1. Powinna być częścią drogi 4KDW której jestem właścicielem; 2. Stanowi dojazd do mojego gospodarstwa rolnego; 3. W sprawie planowanej drogi 2KDD na skrzyżowaniu działek (dz. nr ewid. 210/3, 213, 212/5, obręb 006 Glinno, Gmina Nowy Tomyśl, miejscowość Glinno) toczy się odrębne postępowanie odwoławcze skierowane od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu od decyzji Burmistrza Nowego Tomyśla w/s wydania decyzji o warunki zabudowy nr 137/2023 (znak spr. UiGN.673.173.2020.III) z dnia 30 maja 2023 r.	210/3 Obręb Glinno	2KDD, 4KDW		**X**	Przedmiotowy fragment drogi został zmieniony na drogę publiczną po pierwszym wyłożeniu. Zmiana tego fragmentu drogi na drogę wewnętrzną sprawiłoby, że projektowana droga publiczna 2KDD nie miałaby powiązania w tym rejonie z inną drogą publiczną, w związku z czym jej realizacja mogłaby być niemożliwa.
2.	27.05.2024	Osoba prywatna	1) przede wszystkim wnoszę o wyłączenie terenu 10ZL z granic opracowania — uchwalenie aktu prawa miejscowego w tym kształcie zablokuje mi możliwość otrzymania odstępstwa w zakresie odległości lokalizacji obiektów budowlanych [patrz: $271, ust. 8 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wyraźnie wskazuje, iż najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, (to jest właśnie omawiany przypadek) przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przykryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień, czyli 12 m. Ustęp 8a w/w Rozporządzenia dotyczy najmniejszej odległości budynków wymienionych w $ 213, wykonanych z elementów	609 Obręb Przyłęk	10ZL		**X**	Teren 10ZL został wyznaczony zgodnie z klasoużytkiem. Plan miejscowy ma na celu chronić jak największą część terenów zielonych i lasów. Na przedmiotowej nieruchomości decją Marszałka fragment lasu uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne – pod

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	
			nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z $ 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej- (czyli tylko od granicy, konturu lasu rozumianego jako grunt leśny/użytek leśny oznaczany na mapach ewidencyjnych jako Ls a nie od terenu przeznaczonego na leśny w mpzp). Zatem ust. 8a ma zastosowanie wyłącznie wtedy gdy działka przeznaczona jest na cele niezwiązane z produkcją leśną w planie miejscowym, np. cała działka przeznaczona by była na zabudowie mieszkalna jednorodzinna a teren obecnie ujęty jako ZL miałby użytek Ls, dla którego uzyskano w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. W omawianym przypadku takiej sytuacji nie ma, dlatego należy zachować odległości wynikające z par. 271 ust. 8 WT. Mamy do czynienia z terenem przeznaczonym na las w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego]. Jednocześnie w najbliższym czasie planowana jest aktualizacja UPUL, w której zamierzam wnioskować o wykreślenie tej części działki z planów urządzenia lasu.					drogę wewnętrzną. O wniosek o odlesienie wystąpiono w wyniku uwzględnienia uwagi z pierwszego wyłożenia.
3.			- wnoszę o zmniejszenie szerokości ciągu pieszo-jezdnego 5KDWxs do 6m (przynajmniej na odcinku od dz. 194/16 do zawrotki);	199/5 Obręb Przyłęk	14MN, 5KDWxs, 9ZL		**X**	Przedmiotowy ciąg pieszo-jezdny docelowo ma obsługiwać nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obecna szerokość 8,0 m jest szerokością minimalną, zapewniającą swobodny dostęp do szeregu potencjalnych nowych działek.

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	
4.			- wnoszę o przesunięcie zawrotki drogi 5KDWxs do wschodniej granicy dz. 199/5 z działką 199/2;				**X**	Przedmiotowa droga została wrysowana zgodnie z koncepcją przedłożoną przez składającego uwagę.
5.			- wnoszę o usunięcie strefy zieleni izolacyjnej od terenu 3WS;				**X**	Strefy zieleni izolacyjnej wyznaczone są od terenów WS na wszystkich terenach, gzie są możliwe do realizacji (brak kolidującej istniejącej zabudowy). Strefy te wynoszą zazwyczaj 10 m, natomiast na przedmiotowej działce strefa ma zaledwie 4 m.
6.			- wnoszę o dopuszczenie lokalizacji zabudowy w formie bliźniaczej,				**X**	Brak zgodności ze studium.
7.			- wnoszę o wyznaczenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 800-1000m2 (zgodnie z ustaleniami studium)				**X**	Wprowadzona powierzchnia nowo wydzielonej działki na poziomie 1200 m^2 wynika z uzgodnień w zakresie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.
8.			- wnoszę o zmianę parametrów urbanistycznych, zgodnie z punktem 7.3 wniosku, Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25-30%, maksymalna wysokość zabudowy 9,5m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%.				**X**	Parametry ujęte w uchwale wynikają z zapisów studium, lokalnych uwarunkowań oraz uzgodnień w zakresie

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	
								Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.
9.			- wnoszę usunięcie terenu 3WS na odcinku wzdłuż działek 199/5 i 609 i włączenie go do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem skanalizowania przedmiotowego rowu melioracyjnego;	200/6 Obręb Przyłęk	3WS		**X**	Teren WS wyznaczony został zgodnie z przebiegiem istniejącego cieku wodnego, który ma swoją kontynuację także poza działką wskazaną w uwadze.
10.			- wnoszę o usunięcie strefy zieleni izolacyjnej od terenu 3WS;	609 Obręb Przyłęk	6MN, 10ZL, 5KDWxs		**X**	Strefy zieleni izolacyjnej wyznaczone są od terenów WS na wszystkich terenach, gzie są możliwe do realizacji (brak kolidującej istniejącej zabudowy). Strefy te wynoszą zazwyczaj 10 m, natomiast na przedmiotowej działce strefa ma zaledwie 4 m.
11.			- wnoszę o dopuszczenie lokalizacji zabudowy w formie bliźniaczej,				**X**	Brak zgodności ze studium.
12.			- wnoszę o wyznaczenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na poziomie 800-1000m2 (zgodnie z ustaleniami studium)				**X**	Wprowadzona powierzchnia nowo wydzielonej działki na poziomie 1200 m^2 wynika z uzgodnień w zakresie Audytu krajobrazowego

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	
								województwa wielkopolskiego.
13.			- wnoszę o zmianę parametrów urbanistycznych, zgodnie z punktem 7.3 wniosku, Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25-30%, maksymalna wysokość zabudowy 9,5m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%.				**X**	Parametry ujęte w uchwale wynikają z zapisów studium, lokalnych uwarunkowań oraz uzgodnień w zakresie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.
14.	27.05.2024	Osoba prywatna	Wnoszę 0: 1) sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na aktualnej mapie geodezyjnej,	Cały obszar planu	-		**X**	Plan miejscowy sporządzony jest na aktualnej mapie zasadniczej pozyskanej z PODGiK w Nowym Tomyślu w momencie rozpoczęcia prac projektowych.
15.			2) zmianę przeznaczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie dla działek: - 407/11, 407/12 i 407/13 przeznaczenia P/U (teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej),	407/11, 407/12, 407/13 Obręb Przyłęk	1ZO, 1KDD		**X**	Przedmiotowy teren w studium przeznaczony jest pod tereny zieleni.
16.			- 407/5 przeznaczenia P/U (teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej) albo KDW (droga wewnętrzna),	407/5 Obręb Przyłęk	1ZO		**X**	Przedmiotowy teren w studium przeznaczony jest pod tereny zieleni.
17.			- 407/4 przeznaczenia P/U (teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej) albo MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej),	407/4 Obręb Przyłęk	1ZO		**X**	Przedmiotowy teren w studium przeznaczony jest pod tereny zieleni.
18.			3) ustalenie zakazu lokalizacji nowych budynków mieszkalnych w odległości 700 metrów od istniejącej turbiny	Działki w zasięgu 700m	-		**X**	Zakaz ten wynika z przepisów

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	
			wiatrowej,	od turbiny				odrębnych. Ponadto przedmiotowe działki nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
19.			4) na działce 407/11 wyznaczenie strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu o szerokości 6 metrów.	407/11 Obręb Przyłęk	1ZO, 1 KDD		**X**	Strefa kontrolowana została wyznaczona zgodnie z przepisami odrębnymi.
20.			Ewentualnie, w wypadku braku zgody na powyższe, wnoszę o wyłączenie działek 407/4, 407/5, 407/11, 407/12, 407/13 z prowadzonej procedury planistycznej oraz ponowne przeanalizowanie ich uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i możliwości zagospodarowania. Dodatkowo proszę o informację: 1) czy i w jaki sposób gmina Nowy Tomyśl zamierza zagospodarować nowotworzony teren zieleni otwartej biorąc pod uwagę, iż znajdujący się na moich działkach drzewostan jest pozbawiony jakichkolwiek walorów przyrodniczych, 2) jakie środki finansowe gmina Nowy Tomyśl zabezpieczyła lub zamierza zabezpieczyć w swoim budżecie na zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych z tytułu zmiany przeznaczenia terenów. Teren działek 407/4, 407/5, 407/11, 407/12, 407/13 ma powierzchnię łącznie 5,0653 ha. 14 sierpnia 2019 r. mój mąż, Paweł Boniecki, otrzymał od Burmistrza Nowego Tomyśla informację popartą zaświadczeniem, że według obowiązującego w tamtym czasie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowy Tomyśl dla obszaru, którego niniejsze pismo dotyczy, przewiduje się obszary przeznaczone pod rozwój stref aktywizacji gospodarczej. Urząd Miejski nie poinformował wówczas mojego męża, że trwają zaawansowane prace nad nowym studium, którego przyjęcie planowane jest w nieodległej perspektywie czasowej. Tymczasem już 17 grudnia 2019 r. Rada Miejska w Nowym Tomyślu w miejsce	407/11, 407/12, 407/13, 407/5, 407/4 Obręb Przyłęk	1ZO, 1 KDD		**X**	Plan miejscowy ma na celu chronić obszary zielone, niewskazane do zabudowy – zgodnie ze studium oraz z uzgodnieniami w zakresie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

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	
			dotychczasowego studium uchwaliła nowy dokument. Paweł Boniecki zmarł. Przedmiotowe grunty nabyłam w spadku, a miały być one dla mnie zabezpieczeniem finansowym po śmierci męża. Kontynuowałam rozpoczęte przez niego rozmowy Z potencjalnymi inwestorami, zawarłam też umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości. Według wyłożonego do wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cała moja nieruchomość, której powierzchnia — przypomnę — wynosi 5,0653 ha, ma zostać przeznaczona pod 1ZO - zieleń otwartą z całkowitym zakazem lokalizacji budynków i dopuszczeniem budowy jedynie ścieżek pieszych i rowerowych. Podczas dyskusji publicznej, która miała miejsce w dniu 25 lipca 2023 r., uzyskałam informację, że gmina Nowy Tomyśl nie ma żadnych planów związanych z tym terenem, nie zamierza go w żaden sposób zagospodarowywać na cele publiczne (np. utworzenie terenów rekreacyjnych z siecią ścieżek pieszo-rowerowych) i nie ma na ten cel przeznaczonych żadnych środków. Gmina Nowy Tomyśl nie poczuwa się do utrzymywania nowotworzonych terenów zieleni, dbania o roślinność i ponoszenia odpowiedzialności za ewentualne powstałe na tym terenie szkody. Jednocześnie — jak wynika z zaświadczenia Starostwa Powiatowego w Nowym Tomyślu z 11 czerwca 2021 r. — grunty nie są ujęte w uproszczonym planie urządzenia lasu ani nie została dla nich wydana na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach żadna decyzja określająca zadania z zakresu gospodarki leśnej. Przedstawiciele gminy Nowy Tomyśl w dyskusji publicznej jako argument mający przemawiać za brakiem możliwości zagospodarowania mojej nieruchomości powoływali się na sąsiedztwo rezerwatu przyrody „Glińskie Góry”. Była to informacja wprowadzająca w błąd. Zgodnie z uchwałą Nr LXI/648/2022 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 25 listopada 2022 r. „Glińskie Góry w gminie Nowy Tomyśl” tworzą zespół przyrodniczo-krajobrazowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (nie jest to zatem rezerwat przyrody). Przepisy 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	
			przewidują możliwości ograniczania zagospodarowania terenów sąsiednich (tworzenia otuliny) wokół zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Analiza części graficznej przywołanej uchwały pokazuje zresztą, że w co najmniej kilku lokalizacjach zespół „Glińskie Góry w gminie Nowy Tomyśl" przylega do obszarów przemysłowych. Wymieniona uchwała wprowadza zakazy, ale dotyczą one tylko zachowań na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Drzewostan na należących do mnie działkach powstał poprzez naturalne obsianie się drzew tzw. gatunków pionierskich. Ponieważ powstał na gruntach porolnych i nigdy nie był prawidłowo pielęgnowany, a na wczesnym etapie rozwoju był nękany przez zwierzynę, nie przedstawia szczególnej wartości pod względem hodowlanym, przyrodniczym i technicznym. Większość drzew ma wadliwy pokrój w formie tzw. rozpieraczy. Część drzew, na skutek uszkodzeń przez zwierzynę na wczesnym etapie rozwoju, wykształciła tzw. formy kandelabrowe, charakteryzujące się tym, że z jednej grubej szyi korzeniowej wyrasta kilka pni drzew o mniejszych średnicach. Jest to szczególnie wadliwa forma drzewa, ponieważ z rozrastają się one szeroko na boki i nabierają z czasem dużej masy w koronach przez co są szczególnie narażone na złamania podczas silnych wiatrów, co stanowi bardzo duże zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi. Gatunki szybko rosnące takie jak brzoza, olcha lub wierzba, rosnąc na terenach porolnych, gdzie gleba jest stosunkowo zasobna w składniki mineralne jak na potrzeby drzew leśnych, odznaczają się bardzo silnym przyrostem i dużą masą koron. Niestety gatunki szybko rosnące pod względem fizjologicznym bardzo szybko się starzeją i mogą w nich zachodzić procesy chorobowe (zgnilizna wewnętrzna), które także osłabiają ich wytrzymałość na działanie warunków pogodowych takich jak wiatry czy okiść, co może stanowić zagrożenie dla przebywających w ich okolicy ludzi. Podtrzymywanie przez autorkę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, iż taki obszar należy pozostawić niezagospodarowany, jest nieuzasadnione. Z					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			udzielonych przez autorkę projektu planu wyjaśnień wynikało, że rzeczywistym powodem zmiany przeznaczenia stanowiącej moją własność nieruchomości z aktywizacji gospodarczej na tereny zieleni otwartej było uzyskanie zakładanego przez gminę bilansu terenów o różnym przeznaczeniu. Podczas dyskusji publicznej prowadząca ją podała mi informację, że określając kierunki rozwoju gminy nie wyznaczono żadnych nowych obszarów pod przemysł, czy działalność gospodarczą. Ta informacja okazuje się niezgodna z prawdą. Według bowiem tego, co zostało zapisane w studium, do terenów pod zabudowę „włączone zostały tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Nowy Tomyśl: drogi wojewódzkie, w tym obwodnice miasta oraz linia kolejowa. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe — z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa". „W projekcie studium wyznaczono poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną: - 71 ha gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy produkcyjno — magazynowej lub usługowej (P/U) w obrębie Paproć, - 1,7 ha gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej (U) w obrębie Szarki". Tworząc nowe obszary pod działalność gospodarczą, gmina Nowy Tomyśl jednocześnie chce zlikwidować teren przeznaczony dotychczas pod aktywizację gospodarczą, który stanowi moją własność. Takie działanie nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia, tym bardziej, że wprowadzana zmiana w żaden sposób nie przyczyni się do stworzenia ładu przestrzennego. Jednocześnie moja nieruchomość stanowi obszar o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ma znakomite połączenie drogowe, a w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się liczne tereny zagospodarowane już					

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	
			pod przemysł i działalność usługową lub mieszkaniowo-usługową. Jednym z kryteriów wyznaczania przez gminę nowych terenów pod zabudowę miało być zainteresowanie potencjalnych inwestorów. Ani w studium, ani w uzasadnieniu uchwały nie podano informacji, w jaki sposób gmina badała to zainteresowanie. Nie ma także wyjaśnienia dlaczego zadecydowano o utworzeniu na prywatnych gruntach tak rozległych terenów zieleni otwartej, tym bardziej, że porastająca te grunty roślinność nie ma walorów przyrodniczych, ani estetycznych. Prawo własności jest chronione przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie z jej art. 64 ust. 3 własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Przepis art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) obliguje organy planistyczne do uwzględniania w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawa własności. Art. 6 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, jednakże kształtowanie to, będące de facto ograniczaniem wykonywania tego prawa, nie może nosić znamion dowolności. Musi być ono uzasadnione i mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego. Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane 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. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Projektowana regulacja planistyczna w sposób drastyczny ograniczy przysługujące mi prawo własności, a ograniczenie to nie ma żadnego popartego argumentami merytorycznymi uzasadnienia. Działanie gminy — jeśli zostanie zrealizowane w projektowanym kształcie — nie tylko zniweczy wszystkie już podjęte co do nieruchomości					

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	
			działania, ale zablokuje mi możliwość sprzedaży nieruchomości (czy też jakiejkolwiek jej części) lub jej zagospodarowania w przyszłości. Jest bowiem oczywiste, że nie będzie podmiotu prywatnego zainteresowanego kupnem nieruchomości objętej zakazem lokalizacji budynków i możliwością pobudowania na obszarze ponad 5 hektarów jedynie ścieżek pieszych i ścieżek rowerowych. Sama gmina wobec tego terenu nie ma żadnych planów, ani nawet koncepcji. W tej sytuacji twierdzenie, że wyznaczając ma całej mojej nieruchomości teren zieleni otwartej gminie chodziło jedynie o uzyskanie oczekiwanego bilansu powierzchni jest kuriozalne i rażąco naruszające przysługujące mi prawo własności. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawnione są roszczenia zainteresowanego inwestora. Zamiarem przyszłego nabywcy jest rozbudowa jego przedsiębiorstwa (I etap inwestycji, zlokalizowany na działce 407/9, dla którego wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę) poprzez dobudowanie na części działek 407/11, 407/12 i 407/13 hal magazynowych z częścią biurową. Postępowania w sprawie o ustalenie warunków zabudowy są torpedowane przy wykorzystaniu przepisu zezwalającego na zawieszenie postępowania z uwagi na procedurę planistyczną. Jest to równoznaczne z całkowitym zablokowaniem zamierzenia inwestycyjnego, a co za tym idzie zniweczeniem mojego zamiaru zbycia nieruchomości. W przypadku takiego zablokowania zmuszona będę domagać się od gminy Nowy Tomyśl naprawienia wyrządzonej mi szkody. Dlatego też zasadne jest pytanie o to, jakie środki finansowe gmina Nowy Tomyśl przeznaczyła w budżecie na wypłaty odszkodowań. 'W udostępnionej do wglądu dokumentacji zawarte jest twierdzenie: „W odległości około 1,3 km od obszaru opracowania znajduje się elektrownia wiatrowa. Na obszarze planu tereny objęte strefą ochronną zawierają się na terenach zieleni otwartej(ZO) terenach lasów(ZL), fragmentach terenów dróg (KDL, KDD, KDW), terenu wód powierzchniowych śródlądowych (WS) oraz terenach					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) W związku z tym z terenach 19MN, 20MN, 21MN oraz 22MN ze względu na lokalizację w strefie 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowej ustalono zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, przy czym możliwa jest przebudowa, nadbudowa, remont, montaż, odbudowa lub rozbudowa budynku mieszkalnego o nie więcej niż 50,0 m2". Organ nie wyjaśnił, ani gdzie dokładnie znajduje się turbina wiatrowa i jaka jest jej wysokość, w jaki sposób wyznaczony został obszar z zakazem zabudowy, a przede wszystkim dlaczego przyjęto, iż na to być 10-krotność wysokości elektrowni wiatrowej. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów. Ustawa przyjmuje odległość równą lub większą dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej jako zasadę lokalizacji i budowania nowych elektrowni wiatrowych w stosunku do budynków mieszkalnych albo o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Celem przepisu nie jest eskalowanie ograniczeń w możliwości budowania budynków mieszkalnych. Jednocześnie plan miejscowy może określać inną odległość pod warunkiem, że zachowane będzie minimum 700 metrów. Mając na uwadze, że elektrownia wiatrowa jest już wybudowana, skutkiem wprowadzenia strefy zakazu zabudowy w promieniu odpowiadającym 10-krotności wysokości tej elektrowni będzie wyłącznie wyłączenie znacznych obszarów z możliwości zabudowy. Działanie takie jest nieracjonalne. W prowadzonej korespondencji (gmina Nowy Tomyśl jest w jej posiadaniu) Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. istniejący gazociąg DN 200 posiada strefę kontrolowaną wynoszącą 6 m (po 3 m na stronę od osi gazociągu) —					

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	
			załącznik nr 2, tabela 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Z tego względu uzasadniony jest wniosek o zmniejszenie strefy kontrolowanej gazociągu do wymaganej szerokości 6 m. Mając na uwadze przytoczone powyżej argumenty i dążąc do uniknięcia długotrwałych procesów sądowych w przyszłości, gmina Nowy Tomyśl winna rozważyć alternatywne działanie polegające na wyłączeniu działek 407/4, 407/5, 407/11, 407/12, 407/13 z prowadzonej procedury planistycznej, ponowne przeanalizowanie ich uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i możliwości zagospodarowania. Nie sprzeciwiają się temu żadne przepisy prawa. Nie naruszy to także ustaleń Prognozy oddziaływania na środowisko, w której nie stwierdzono żadnych zagrożeń wynikających z utrzymania określonego w poprzednio obowiązującym studium sposobu zagospodarowania mojej nieruchomości.				
21.	27.05.2024	Osoby prywatne	Zgłaszamy następujące uwagi do ww. projektu planu miejscowego: 1. Przesunięcie terenu 5ZO w stronę południową lub jego całkowitą likwidację z dz. nr 207/11.	207/11 Obręb Przyłęk	14MN, 5ZO		**X**	Przedmiotowy teren 5ZO wrysowany został zgodnie z uzgodnieniami w zakresie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.
22.			2. Przeznaczenie północnej części dz. nr 207/11 na tereny MN.	207/11 Obręb Przyłęk	14MN, 5ZO		**X**	Na pierwszym wyłożeniu wskazany teren przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową. Zmiana na zieleń nastąpiła w wyniku uzgodnień w zakresie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

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	
23.			3. Doprojektowanie drogi KDW na dz. nr 207/10 i 207/11 - wzdłuż terenu 4P/U (dz. nr 207/7). Droga ta stanowiła by obsługę komunikacyjną dla terenu 4P/U oraz terenu MN w północnej części działki. 4. Zgłaszane uwagi zostały przedstawione na załączonej mapie poglądowej. Uzasadnienie: 1. Wszystkie wnioskowane uwagi zamykają się w granicach władania osób składających niniejsze uwagi. 2. Zgłoszone uwagi nie zaburzają całokształtu opracowanego projektu planu, wprowadzają jedynie korekty, które leżą w interesie właścicieli ww. działek. 3. Uwzględnienie zgłoszonych uwag nie wpłynie w żaden sposób negatywnie na inne tereny oraz w żaden sposób nie ograniczy korzystania z nieruchomości przez właścicieli sąsiednich działek. 4. Zapisy planu tj. m. in. przeznaczenie części działki nr 207/11 jako tereny ZO, jest niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Tomyśl, który dla tej działki przewiduje wyłącznie tereny MN. Brak jest na tej działce w studium terenów Z Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku. Aktualne zapisy projektu planu są dla nas niekorzystne i nie mogą zostać zaakceptowane. W takim przypadku koniecznie i zasadne z naszego punktu widzenia będzie wniesienie skargi na uchwalenie planu w przedstawionej formie. Niezgodność zapisów planu miejscowego ze studium, jest podstawowym uchybieniem przedstawionego rozwiązania i stanowi rażące naruszenie oraz podstawie do uchylenie planu miejscowego przez organ nadzorczy — Wojewodę Wielkopolskiego.	207/11, 207/11 Obręb Przyłęk	15MN, 5ZO		**X**	W związku z nieuwzględnieniem dwóch powyższych uwag, prowadzenie wnioskowanej drogi nie ma uzasadnienia.
24.	27.05.2024	Osoba prywatna	Wnoszę o wyłączenie terenu zielonego 4ZO z granic opracowania – uruchomienie tego aktu prawa zablokuje mi możliwość zabudowy mojej własności budynkami budownictwa jednorodzinnego, które to znajduje się w najbliższym otoczeniu łącznie z ich infrastrukturą tj. droga	199/2 Obręb Przyłęk	21MN, 4ZO, 9ZL		**X**	Na pierwszym wyłożeniu wskazany teren przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową.

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	
			asfaltowa z dogodnym dojazdem do miasta, przyłącze wodne, gazowe, energetyczne oraz światłowód. Tym planem gmina, która w otoczeniu idealnie wpisuje się w krajobraz i strukturę budownictwa mieszkaniowego w dogodnej lokalizacji MPZP dla obrębu Przyłęk i Glinno – rejon Glińskie Góry II wyłożenie – wnoszę o usunięcie terenu zielonego 4ZO na powierzchni działki 199/2					Zmiana na zieleń nastąpiła w wyniku uzgodnień w zakresie Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.
25.	28.05.2024	Osoba prywatna	Zwracamy się z uprzejmą prośby o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno — Rejon Glińskie Góry obejmującego teren działki o nr ewidencyjnym 196/12 położonej w miejscowości Przyłęk, gm. Nowy Tomyśl w zakresie: - zmiany funkcji terenu oznaczonego jako 2ZO, 3ZO, 3ZL na MN/U; - przyjęcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6,0 m od obszaru 1KDD; - lokalizacji drogi wewnętrznej 3KDWxs na obszarze obecnie oznaczonym jako 3ZL; Swoją prośbę argumentujemy przeznaczeniem ww, działki w decyzji o warunkach zabudowy nr 219/2017 (sygn. UiGN.6730.130.2017.1U) z dnia 19.07.2017 r. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przeznaczeniem ww. działki w decyzji o warunkach zabudowy nr 220/2017 (sygn. UiGN.6730.131.2017.11) z dnia 19.07.2017 r. na cele zabudowy magazynowo - usługowej. Dla terenu działki o nr ewidencyjnym 196/12 położonej w miejscowości Przyłęk, gm. Nowy Tomyśl zostały złożone dwa wnioski o wydanie pozwolenia na budowę (w załączeniu). Przewidywana data wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę 10 28.06.2024 r.	196/12 Obręb Przyłęk	4MN, 2P/U, 2IT-K, 3ZL, 3KDWxs, 2ZO, 3ZO		**X**	Przedmiotowy teren przeznaczony jest w Studium pod zieleń, brak możliwości przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową. Prowadzenie drogi przez teren lasu wymagałoby uzyskania zgody Marszałka na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

Załącznik Nr 3
do Uchwały **Nr IV/33/2024**
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 obrębu Przyłęk i Glinno - Rejon Glińskie Góry 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/33/2024

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/33/2024
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
z dnia 26 czerwca 2024 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 111 ha, w którego skład wchodzą tereny położone w obrębie miejscowości Przyłęk i Glinno, gmina Nowy Tomyśl.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXIX/360/2020 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej, U/MN2 – tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej, U – tereny zabudowy usługowej, P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, ZL – terenów lasów i dolesień, Z – terenów zieleni.

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 obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry”,
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry”.

6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry, 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 13 kwietnia 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 14 maja 2021 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 27 czerwca 2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 5 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 lipca 2023 r. o godz. 11.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 10 sierpnia 2023 r. wpłynęło 14 pism zawierających 24 uwagi 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 16 kwietnia 2024 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 24 kwietnia 2024 r. do 15 maja 2024 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 maja 2024 r. o godz. 10.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 29 maja 2024 r. wpłynęło 6 pism zawierających 25 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, ustala wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez ustalenia dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, w tym cmentarza ewangelickiego. 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 i produkcyjnej 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 obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry, 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 obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry 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 obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry, 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 obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry". 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 obrębu Przyłęk i Glinno – Rejon Glińskie Góry, 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.