UCHWAŁA NR XXIX/327/2026
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 25 marca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

3. Integralną część uchwały stanowią:

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

8) **obiektach kubaturowych** – należy przez to rozumieć wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;

9) **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;

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

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

12) **usługach agroturystycznych** – rozumie się przez to działalność związaną z wynajmowaniem przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów;

13) **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 200m^2, gastronomii, handlu, bankowości, finansów, ubezpieczeń, administracji, oświaty, usługi łączności, usługi niematerialne (np. fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, i inne), usługi agroturystyczne, usługi transportowe, naprawy pojazdów, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

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

1) tereny zabudowy:
   a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN,**
   b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U**, **6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U,**
   c) usługowej, oznaczone symbolami: **1U**, **2U**, **3U,**
   d) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **1P/U**,
   e) usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **1US**;
2) tereny rolnicze:

a) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM,**

b) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R;**

3) tereny wód i zieleni:

a) lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL,**

b) zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO, 9ZO, 10ZO, 11ZO, 12ZO,**

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

4) tereny infrastruktury technicznej: urządzeń gazowniczych, oznaczone symbolami: **1IT-G, 2IT-G;**

5) tereny komunikacji:

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

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

c) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDxs, 2KDxs,**

d) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW,**

e) wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KDWxs, 2KDWxs, 3KDWxs, 4KDWxs, 5KDWxs, 6KDWxs, 7KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, 11KDWxs, 12KDWxs, 13KDWxs.**

§ 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.

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

1) ustala się:

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

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

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

d) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, zmiany przebiegu lub skanalizowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

f) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) na terenach P/U lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyłącznie z zakresu zabudowy przemysłowej lub magazynowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) realizację kondygnacji podziemnych,

c) lokalizację budowli hydrotechnicznych i urządzeń melioracji wodnej.

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 i opieki społecznej, jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,

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

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

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

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

2) dla terenu położonego w granicach obszaru i terenu górniczego „Paproć W – kulminacja W” oraz złoża gazu ziemnego „Paproć W” GZ 5365 kulminacja – W oraz kulminacja - N, uwzględnienie uwarunkowań wynikających z jego występowania;

3) dla terenu położonego w granicach Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Glińskie Góry”, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

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

2) strefę kontrolowaną od rurociągów wysokiego ciśnienia o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

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

4) strefę 5,0 m od zlikwidowanych odwiertów, w której obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów, zgodnie z rysunkiem planu;

5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 20,0 m od osi gazociągu w/c DN 200 relacji odwiert Nowy Tomyśl 2k – Ośrodek Grupowy (OG) Przyłęk – OC Paproć;

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

7) uwzględnienie przepisów odrębnych dla obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

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

1) drogi publiczne:

   a) KDL – klasy lokalnej,

   b) KDD – klasy dojazdowej;

2) KDxs – publiczne ciągi pieszo-jezdne;

3) KDW – drogi wewnętrzne;

4) KDWxs – wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne;

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

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

7) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym dla terenów 2ZO, 11ZO, 12ZO poprzez tereny przyległe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

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

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

   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;

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

10) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 8 i 9 na wyznaczonych do tego celu miejscach: na parkingach naziemnych zewnętrznych 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 indywidualnej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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 miejskiej sieci ciepłowniczej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi, lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

j) w przypadku lokalizacji przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 35 m^2;

2) dopuszcza się:

a) prowadzenie robót budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej,

b) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych na terenach innych niż wyznaczonych na rysunku planu,

c) skablowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

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

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

1) dla terenów MN, MN/U, RM, U, US, P/U – 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

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

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,

- 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,

g) 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,

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

i) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem 29MN, 37MN, 45MN, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **38MN, 39MN, 40MN, 41MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250,0 m^2,

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

e) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,5,

f) 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,

g) geometrię połaci dachowych:

- dach płaski lub dach stromy,

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

h) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 700 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

i) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 38MN, 39MN, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

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

1) ustala się:

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

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

c) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, przy czym dla terenu 9MN/U dopuszcza się lokalizację usług agroturystyki,

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: 55% powierzchni działki budowlanej,

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

g) wysokość:

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

- budynku pomocniczego: 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, mieszkalno-usługowego, usługowego: 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 1000 m^2, za wyjątkiem działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

j) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 6MN/U, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

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

1) ustala się:

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

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

c) 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, a budynku usługowego – nie większa niż 500,0 m^2,

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

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

g) wysokość:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: 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 11,0 m,

h) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy lub dach płaski,

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

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

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

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

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

5. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RM, 6RM, 7RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 18RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem,

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

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

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

e) wysokość:

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

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

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

f) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

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

g) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem 18RM, 6RM, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 8RM, 9RM, 17RM, 19RM**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków w zabudowie zagrodowej związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,

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

d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,15,

e) wysokość:

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

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

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

f) geometrię połaci dachowych:

- dach stromy,

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

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

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

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

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

1) lokalizację budynku usługowego lub budynku magazynowego na potrzeby funkcji usługowej;

2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 35% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy: od 0,02 do 0,8;

6) wysokość:

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

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m;

7) geometrię połaci dachowych:

a) dach płaski lub dach stromy,

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

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

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

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

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

1) lokalizację budynku usługowego;

2) lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia budynku usługowego nie może być większa niż 500,0 m^2;

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

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

6) wysokość:

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

b) obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 11,0 m;

7) geometrię połaci dachowych:

a) dla budynków: dach płaski lub dach stromy,

b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki: dowolna,

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

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

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

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

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

1) ustala się:

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

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

c) 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,

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

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

f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,3, maksymalna – 1,5,

g) wysokość: nie więcej niż 10,0 m,

h) 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,

i) 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;

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

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

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

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

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

1) lokalizację zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji;

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

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

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

5) wysokość: nie więcej niż 8,0 m;

6) geometrię połaci dachowych: dowolna;

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

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

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

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 7;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu gospodarki leśnej,

b) ogrodzeń wynikających z prowadzonej gospodarki leśnej,

3) dopuszcza się lokalizację, z wyłączeniem terenów 3ZL, 10ZL, 12ZL:

a) urządzeń turystycznych,

b) parkingów leśnych,

c) ścieżek pieszych i rowerowych.

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

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 7;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych,

b) ścieżek rowerowych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych,

b) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 7 pkt,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,

b) przepustów,

c) pomostów, mostków, kładek.

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

1) ustala się:

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

b) zakaz lokalizacji budynków,

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

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

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budowli rolniczych w odległości nie większej niż 100 m od istniejących budynków będących częścią gospodarstwa rolnego, z wyłączeniem terenu 6R, 7R w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Glińskie Góry”,

b) lokalizację wód powierzchniowych o charakterze rolniczym.

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

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej – urządzeń gazowniczych;

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 11,0 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 8-10;

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

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

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy lokalnej,

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

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) miejsc postojowych,

c) zieleni urządzonej.

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

1) ustala się:

a) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej,

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

c) dla terenu 1KDD, 2KDD, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) miejsc postojowych,

c) zieleni urządzonej.

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

1) teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

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

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

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

1) ustala się:

a) lokalizację dróg wewnętrznych,

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

c) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 24KDW, 25KDW, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu,

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

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

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

1) lokalizację wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego;

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

3) dla terenów 5KDWxs, 6KDWxs, 8KDWxs, 9KDWxs, 10KDWxs, lokalizację placu do zawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Tracą moc ustalenia uchwały nr XIV/116/2003 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w części terenu gminy Nowy Tomyśl w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze poszczególnych wsi (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 10 z dnia 02.02.2004 r. poz. 319), uchwały nr IX/67/2003 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego złoża gazu ziemnego – „Paproć W" (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 137 z dnia 12.08.2003 r. poz. 2582) oraz uchwały nr V/29/2007 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług na działce o nr ew. 591 we wsi Przyłęk (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2007 r. Nr 49, poz. 1231), gmina Nowy Tomyśl, w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/327/2026
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
Z DNIA 25 MARCA 2026 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PRZYŁĘK - ZACHÓD - CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU

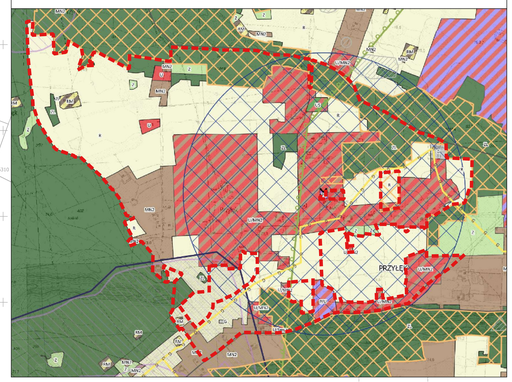
SKALA 1 : 2 000

100 0 100 200 300 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY TOMYSL

SKALA 1:10 000

GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO



OZNACZENIA

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

PRZEZNACZENIE TERENU:
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZL - TERENY LASÓW
- ZO - TERENY ZIELENI OTWARTEJ
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- R - TERENY ROLNICZE
- IT-G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDxs - TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDWxs - TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

TERENY OCHRONNE:
- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "GLIŃSKIE GÓRY"
- GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO
- GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO
- RUROCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15 kV
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFA 50 M OD CZYNNEGO ODWIERTU GAZU
- STREFA 5 M OD ZLIKWIDOWANEGO ODWIERTU
- ZLIKWIDOWANY ODWIERT
- ROWY MELIORACYJNE

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

LEGENDA

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

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

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

ZŁOŻA I TERENY GÓRNICZE
- ZŁOŻE
- OBSZAR GÓRNICZY
- TEREN GÓRNICZY

OBSZARY CENNE KULTUROWO
- STREFA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO WPISANA DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

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

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

TERENY O SPECJALNYCH WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
- US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ TURYSTYKI I WYPOCZYNKU, PLACÓW GIER I ZABAW
- ZP/U - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI, W TYM OGRÓD ZOOLOGICZNY
- ZC - TERENY CMENTARZY
- ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- R - TERENY ROLNICZE
- P2 - TERENY WYTWARZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - FOTOWOLTAIKA SŁONECZNA
- PG - TERENY EKSPLOATACH SUROWCÓW
- KD - TERENY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ, W TYM PARKING PUBLICZNE
- NO - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
- E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- G - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH
- K - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ KANALIZACJI SANITARNEJ
- IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA METEOROLOGICZNA
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PARKI
- TK - TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ

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

Rysunek został sporządzony na kopii mapy zasadniczej pozyskanej z PODGiK w Nowym Tomyślu (licencja nr GK.6621.3.76.2020_3015_P z dnia 14.05.2020 r.)

Załącznik Nr 2
do Uchwały nr **XXIX/327/2026**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyśl
z dnia **25 marca 2026 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu czterokrotnie: pierwsze wyłożenie w dniach od 24 listopada 2021 r. do 15 grudnia 2021 r., uwagi można było składać do dnia 30 grudnia 2021 r., drugie wyłożenie w dniach od 2 lutego 2022 r. do 23 lutego 2022 r., uwagi można było składać do dnia 10 marca 2022 r., trzecie wyłożenie w dniach od 6 kwietnia 2022 r. do 27 kwietnia 2022 r., uwagi można było składać do dnia 12 maja 2022 r., czwarte wyłożenie w dniach od 24 grudnia 2025 r. do 14 stycznia 2026 r., uwagi można było składać do dnia 29 stycznia 2026 r.

§2. W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 6 pism zawierających 7 uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk – ZACHÓD – część A. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości 2 uwag oraz o uwzględnieniu w całości 6 uwag. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 1 pismo zawierające 1 uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk – Zachód – część A. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o jej uwzględnieniu w całości. W trakcie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono żadnej uwagi do do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk – Zachód – część A. W trakcie czwartego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono 1 pismo zawierające 1 uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk – Zachód – część A. Burmistrz Nowego Tomyśla rozstrzygnął o nieuwzględnieniu w całości tej uwagi. Rada Miejska w Nowym Tomyślu rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych 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 **XXIX/327/2026**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia **25 marca 2026 r.**

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

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 1-
od 24 listopada 2021 r. do 15 grudnia 2021 r., spływ uwag do 30 grudnia 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	22.12.2021	Osoba prywatna	Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Przyłęk – Zachód polegającej na zmianie zapisu przez określenie budynek gospodarczy jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym na działkach nr ewid. 606/6 i 606/7. Wniosek uzasadniam tym, że przy zachowaniu podanych w projekcie planu parametrów budynków gospodarczych powstałe poddasze użytkowe wykorzystam między innymi na archiwum dokumentów z prowadzonej działalności gospodarczej oraz magazyn drobnych przedmiotów okresowo potrzebnych w gospodarstwie domowym. Przewidziane w projekcie m.p.z.p. dla Przyłęk-Zachód budynki gospodarcze z poddaszem nieużytkowym z racjonalnego punktu widzenia nie będą ekonomicznie wykorzystane powierzchnia użytkowa i kubatura w budynkach.	Dz. nr 606/6, 606/7, obręb Przyłęk	16MN, 19MN, 17KDW		X	Wprowadzenie zapisu o budynku jednokondygnacyjnym z poddaszem użytkowym sprawia, że budynek ten byłby dwukondygnacyjnym.
2	30.12.2021	Przedsiębiorstwo	W związku z obwieszczenie przez Burmistrza Noego Tomyśla w dniu 24 listopada2021r. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obrębu Przyłęk – Zachód, zwracam się z prośbą o zmianę w planie charakteru terenu dla działki której jestem właścicielem z terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Chodzi o działkę o numerze geodezyjnym 323/12 w Przyłęku. Mimo iż ww. działka objęta jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowy Tomyśl jako tereny rolnicze, nigdy w takowy sposób nie była wykorzystywana i z uwagi na klasę gruntu stanowi nieużytek. Ponadto, teren bezpośrednio przyległy do działki to osiedle domków jednorodzinnych wolnostojących całkowicie uzbrojony z urządzoną drogą wewnętrzną – Os. Świętego Wojciecha. Przez działkę przebiega również przedłużenie drogi osiedlowej jako dojazd do dalszych posesji. Naturalnym byłoby przeznaczenie działki pod dalszą rozbudowę Osiedla Świętego Wojciecha. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi do planu.	323/12, obręb Przyłęk	5R		X	Brak zgodności ze studium. W studium teren rolniczy., w związku z czym wprowadzono w planie teren zabudowy zagrodowej.

- wyłożenie do publicznego wglądu nr 4-
od 24 grudnia 2025 r. do 14 stycznia 2026 r., spływ uwag do 29 stycznia 2026 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	19.02.2026	Osoba prywatna	W projekcie planu zagospodarowania MPZ Przyłęk Zachód część A do usług nieuciążliwych zaliczono naprawę pojazdów. Zgodnie z PKD 2025 naprawa pojazdów obejmuje m.in. wymianę kół, usługi blacharskie i lakiernicze, co generuje zanieczyszczenie środowiska oraz duże natężenie hałasu (85-110 dB – szlifowanie metalu). Generowany hałas nie mieści się w normach przewidzianych dla zabudowy mieszkalno-usługowej. Naprawa pojazdów powinna zostać usunięta z definicji usług nieuciążliwych zawartych w uchwale MPZ.	Tereny MN/U	§2 pkt. 13		X	Naprawa pojazdów nie zawsze generuje hałas, o którym wspomina wnioskodawczyni. Zgodnie z zapisami uchwały, na terenach mieszkaniowo-usługowych należy dotrzymać poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych określonych w przepisach odrębnych. Prowadzenie działalności przekraczającej te normy nie będzie zgodne z planem miejscowym.

Załącznik Nr 3
do Uchwały nr **XXIX/327/2026**
Rady Miejskiej w Nowym Tomyśl
z dnia **25 marca 2026 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk – ZACHÓD – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 XXIX/327/2026

Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu

z dnia 25 marca 2026 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XXIX/327/2026
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU
z dnia 25 marca 2026 r.

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

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 259,3 ha, w którego skład wchodzą tereny położone w obrębie miejscowości Przyłęk, gmina Nowy Tomyśl.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXI/265/2020 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk - Zachód.

3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej, U/MN2 – tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej, US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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. Wyrokiem Nr IV SA/PO 522/23 Wojewódzkiego Sądu w Poznaniu z dnia 22 grudnia 2023 r. oraz wyrokiem Nr II OSK 575/24 Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 marca 2025 r. uchylona została uchwała Nr LI/577/2022 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk - ZACHÓD - część A. Mając na uwadze powyższe, w projekcie planu dokonano stosownych zmian oraz wyłożono go ponownie do publicznego wglądu, jednocześnie zmniejszając obszar opracowania.

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

7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk - ZACHÓD, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

8. Zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 724 z późn. zm.), a także pismem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 30.10.2025 r. (znak: BM-WP.050.110.2025.KP), ww. ustawa określa strefę 700 m dookoła wiatraka z zakazem lokalizacji w niej zabudowy mieszkaniowej, jednak dotyczy to wyłącznie tych elektrowni wiatrowych, które otrzymały pozwolenie na budowę po wejściu w życie ww. ustawy. Odległość ta wobec tego nie dotyczy sytuacji w przedmiotowym planie miejscowym.

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

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 21 kwietnia 2020 r. o przystąpieniu do

sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 22 maja 2020 r.

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 16 listopada 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 24 listopada 2021 r. do 15 grudnia 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 29 listopada 2021 r. o godz. 12.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 30 grudnia 2021 r. wpłynęło 6 pism zawierających 7 uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.

c) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 25 stycznia 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 2 lutego 2022 r. do 23 lutego 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 lutego 2022 r. o godz. 11.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 10 marca 2022 r. wpłynęło 1 pismo zawierające 1 uwagę do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.

d) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 29 marca 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 6 kwietnia 2022 r. do 27 kwietnia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 kwietnia 2022 r. o godz. 11.00. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 12 maja 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.

e) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowym Tomyślu w dniu 16 grudnia 2025 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 24 grudnia 2025 r. do 14 stycznia 2026 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 stycznia 2026 r. o godz. 14.30. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do dnia 29 stycznia 2026 r. wpłynęła jedna uwaga do przyjętych rozwiązań w projekcie planu, które Burmistrz Nowego Tomyśla rozpatrzył w ustawowym terminie.

10. 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.

11. 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.

12. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ustala wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ponieważ brak jest takich obiektów na obszarze planu. Projekt dopuszcza realizację robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz tereny komunikacji w celu lepszej obsługi terenów, oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa dróg oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

13. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk – ZACHÓD – część A, wynikało z potrzeby określenia jednoznacznego kierunku zagospodarowania terenu. Wymaga to opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

14. 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 - Zachód oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Tomyśl (Uchwała Nr XVIII/203/2019 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 17 grudnia 2019 r.).

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

16. 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 – ZACHÓD – część A". Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, jednakże należy zaznaczyć, że wykazany zysk nie nastąpi natychmiastowo. Przewiduje się, że pierwsze nikłe wydatki z budżetu gminy zostaną zrekompensowane zyskami już w drugim roku od uchwalenia planu.

17. 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.

18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Przyłęk – ZACHÓD – część A, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do stworzenia spójnej koncepcji zagospodarowania w pojęciu całościowym terenów miasta i gminy Nowy Tomyśl.

19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.