

MEMORO

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.nr 89 , poz. . 415)oraz art.18 ust.2 pkt. 5 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. "o samorządzie terytorialnym " (tekst jednolity : Dz.U. z 1996r. Nr 13 , poz. 74; Nr 58 , poz.261 ; Nr 106 , poz. 496 ; Nr 132 , poz.622; z 1997r., Nr 9 , poz. 43) , Rada Miejska w Nowym Tomysłu uchwała , co następuje :

- 1.1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o powierzchni ok. 4 ha , położonych w Nowym Tomyślu w rejonie ulic Zbąszyńskiej , Janusa i Wiatrakowej , jako Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Zespołu Usługowo - Handlowego " Wiatraki" - zwany dalej planem .
- 1.2. Ustalenia , o których mowa w ustępie 1 , zawiera §2 niniejszej uchwały oraz załącznik nr 1 - zwany dalej "rysunkiem planu " (skala 1:1000) , stanowiący integralną część planu.
- 1.3. Granicę obszaru objętego planem określa " rysunek planu " .
2. Wskazuje się do realizacji wnioski związane z ochroną środowiska przyrodniczego , zawarte w załączniku nr 2 - " Prognoza skutków wpływu rozwiązań planu na środowisko przyrodnicze " .
3. Ustala się , że powstałe różnice w wartości nieruchomości pomiędzy stanem istniejącym i wynikającym z ustaleń planu miejscowego , będą regulowane :
 - a/ wg. zasad określonych w art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. /Dz.U. nr 89 , poz. 415 / .
 - b/ w drodze negocjacji zainteresowanych stron , po uprzednim wspólnym oszacowaniu skali ew. ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości oraz wzrostu lub obniżeniu ich wartości , a także udziału terenów publicznych i ogólnomiejskiej infrastruktury technicznej w obsłudze nieruchomości .

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów :

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu są:
 - a/ racjonalne wykorzystanie terenów położonych w obszarze zainwestowania miejskiego w tym uzbrojonych , a ekstensywnie zabudowanych ,
 - b/ stymulowanie inwestowania i umożliwienie działalności podmiotów gospodarczych i innych , w sposób skoordynowany przestrzennie i realizacyjnie oraz odpowiedni do przeznaczenia terenów ,
 - c/ ochrona interesów publicznych w tym ponadlokalnych w zakresie rozwoju gospodarczego miasta , usług dla ludności i rolnictwa ,
 - d/ ochrona środowiska w tym istniejących zasobów przyrody .
- 2.1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny stosownie do ich przeznaczenia , których granice i symbole określa "rysunek planu".
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów : U, Aq - usługi handlu , gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego oraz administracja gospodarcza itp.; A Ur - administracja i usługi dla rolnictwa ; Mz - mieszkalnictwo zbiorowe - hotel z usługami dla turystów ; M, U - mieszkalnictwo rodzinne z usługami nieuciążliwymi ; 1 i 2ZP - zieleń publiczna - skwery ; Ec, Wz - urządzenia energetyki cieplnej i zaopatrzenia w wodę ; 1 i 2Le - urządzenia elektroenergetyczne (rezerwa) ; 1 i 2Zo, 1 i 4Lh , 1 i 2Lm -ulice główne ; 1 i 2Dh - ulice dojazdowe ; Pp - ulica ruchu pieszego ; Pi - ulica pieszo-jezdna .
3. Wprowadza się regulacje granic posesji jak wykazano w " rysunku planu " , w tym :
 - a/ w obrębie terenu M,U - polegającej na przesunięciu granicy w kierunku zachodnim (powiększenie posesji) oraz zmianie przebiegu granicy północnej po zlikwidowaniu budynków gospodarczych i garażowych ,
 - b/ możliwość powiększenia ogrodów przeddomowych na posesjach przy ul. Wiatrakowej nr 18 -24 do projektowanej linii regulacyjnej ulicy 2Dh .
4. Zasady zabudowy terenów , w tym stosunek do zabudowy istniejącej :
 1. Ustala się następujący sposób kształtowania zabudowy :
 - a/ sanacja zabudowy istniejącej w tym prowizorycznej i o lokalizacji tymczasowej - jak określa " rysunek planu " ,
 - b/ sukcesywne przekształcenie zabudowy istniejącej lecznicy zwierząt przy ul. Zbąszyńskiej 20 - jak ustala " rysunek planu" (patrz teren AUr) ,
 - c/ adaptacja budynków istniejących w tym z możliwościami rozbudowy i nadbudowy - jak ustala " rysunek planu " (patrz tereny U,Ag; M,U i Ec,Wz) ,
 - d/ usytuowanie budynków dodatkowych (projektowanych) wolnostojących - tereny Mz; M,U; 1i2Ee oraz plombowych - teren U,Ag (patrz " rysunek planu ").
 2. a/ Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i odległości między budynkami oraz dopuszczalne wysokości budynków - jak określono w " rysunku planu " ,
 - b/ Dla projektowanych budynków , określonych w " rysunku planu " o wysokości 4 - 8 kondygnacji , preferuje się zastosowanie wysokości 8 kondygnacji chyba , że warunki gruntowo - wodne posadowienia to uniemożliwiają .
- 4.1. Ustala się wykorzystanie ogólnomiejских systemów sieci i urządzeń do zaopatrzenia terenów w wodę pitną , gaz , ciepłok i energię elektryczną oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków .

2. Ustala się zasady uzbrojenia terenu w istniejące adoptowane i projektowane sieci główne oraz urządzenia lokalne infrastruktury technicznej jak przedstawia " rysunek planu " .
3. Stosownej adaptacji i rozbudowy wymaga system lokalny kanalizacji deszczowej (kanały , osadniki nieczystości , odbiorniki odprowadzanych wód) .
- 5.1. Dla projektowanych budynków ustala się zasadę realizacji garaży wbudowanych, a związanych z potrzebami użytkowników tych budynków .
2. Parkingi na terenach oznaczonych w " rysunku planu " symbolami Mz i AUr , a związane z funkcją budynków tam sytuowanych , powinny być zlokalizowane w obrębie tych terenów .
6. Ustala się następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska :
 - a/ zakaz lokalizacji obiektów o funkcji , która może być uciążliwa dla innych występujących w sąsiedztwie (hałas, zanieczyszczanie powietrza , źródło infekcji) oraz środowiska przyrodniczego .
 - b/ w otoczeniu jezdni , parkingów i innych urządzeń " uciążliwych " należy nasadzić zieleni izolacyjną krzewiastą .
 - c/ odległość krawędzi jezdni od budynków mieszkalnych usytuowanych przy ul. Wiatrakowej 18-24 powinna wynosić min. 10m , w tym pas zieleni izolacyjnej szerokości min. 3m .
 - d/ odprowadzanie ścieków bytowych i produkcyjnych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej systemu ogólnomiejskiego , ew. ścieki poprodukcyjne wymagają wstępnego oczyszczania w obrębie posesji .
 - e/ ogrzewanie obiektów przez dostawę ciepłota z osiedlowej sieci ciepłota lub wytwarzanego z indywidualnych kotłowni c.o. z piecami gazowymi , ew. na olej paliwowy .
 - f/ istniejące zespoły i pojedyncze egzemplarze drzew w tym starodrzewu podlegają ochronie (zakaz wycinki i oddziaływania szkodliwego przez emisję substancji chemicznych do gleby ; budowy nieprzepuszczalnej nawierzchni na gruncie itp.)
8. Określa się jako orientacyjny wykazany w " rysunku planu " sposób urządzania terenów w jezdnie , chodniki , ścieżki , stanowiska postoju samochodów , przystanek autobusowy , zieleni oraz wewnętrzny podział terenów .

§3

Zgodnie z ustaleniami niniejszego planu i w granicach jego zatwierdzania wprowadza się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Nowy Tomysł , zatwierdzonego uchwałą nr XVIII/47/89 , Rady Gminy i Miasta Nowy Tomysł z dnia 27.09.1989r. (Dz.U.W.P.nr 6 z dnia 23 kwietnia 1990 roku poz.162) .

§4

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Nowy Tomysł .

§5

Uchwała podlega przedstawieniu Wojewodzie Poznańskiemu oraz skierowaniu do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego .

§6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego jako plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Zespołu Usługowo - Handlowego " Wiatraki " w Nowym Tomyślu .

Województwo Wielkopolskie
Urząd Wojewódzki w Poznaniu
Wydział Urbanistyki i Architektury
Poznań, 11. 8. 91.

INSPEKTOR

Urszula Nowak

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
[Signature]
dr Henryk Błaż

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XXXIV / 184 / 97 Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 11 sierpnia 1997 roku

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Usługowo - Handlowego " Wiatraki " w Nowym Tomysłu , rejon ulica Zbąszyńskiej , Janusa i Wiatrakowej.

1. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Zespołu Usługowo - Handlowego "Wiatraki" w Nowym Tomysłu został opracowany w związku z uchwałą Nr XX/100/95 Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 30.12.1995 roku o aktualizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Nowego Tomysła , zatwierdzonego Uchwałą nr XVIII/47/89 Rady G. i M. Nowy Tomysł z dnia 27.09.1989r. , zmienioną uchwałą Nr XXX/160/96 Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 30 grudnia 1996r.
2. Na obszar składają się grunty o różnych własnościach (Gminy , Skarbu Państwa , Spółdzielni Mieszkaniowej , podmiotów gospodarczych i osób fizycznych) . Tereny w znacznej części są uzbrojone w sieci wodociągowe , Kanalizacji sanitarnej i deszczowej , ciepłownicze , gazowe i elektroenergetyczne . Część nieruchomości jest zabudowana budynkami o różnych funkcjach (budynki mieszkalne , lecznica zwierząt , pawilony handlowe i inne) i różnych formach . Występują dwa zespoły starodrzewu , w tym dębów .W części północno - zachodniej teren stanowi rumowisko po składzie materiałów budowlanych (nieużytek) . Ogólne tereny są ekstensywnie zagospodarowane i nieuporządkowane . Stosowne wykorzystanie terenów położonych w obszarze zainwestowania miejskiego i wynikające z potrzeb rozwoju gospodarczego miasta w tym rozbudowy jego centrum usługowego , są elementem determinującym zawartą w planie strukturę zagospodarowania przestrzennego . Zawarte w planie ustalenia mogą być stymulatorem podejmowania odpowiednich działań inwestycyjnych przez potencjalnych inwestorów .
3. Tryb opracowania planu i postępowania formalnego :
 - 3.1. a/ Obwieszczenie Burmistrza Gminy i Miasta Nowy Tomysł o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego , zamieszczone w tygodniku " Dzień po dniu " z dnia 06.03.1996 r.
 - b/ Zawiadomienie Zarządu Gminy i Miasta Nowy Tomysł pismem nr 8222/13/96 z dnia 16.05.1996 r. skierowanym do użytkowników nieruchomości , organów i instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu , w tym o składanie wniosków i opinii Wpłynęło 8 wniosków i opinii , z których dwa wnioski nie uwzględniono (przeznaczenie terenów pod budownictwo spółdzielcze wielorodzinne oraz pozostawienie i rozbudowa lecznicy zwierząt , której przeniesienie na inny teren ustalał miejscowy plan ogólny z. p. Nowego Tomysła) .

3.2. Rozpatrzenie w dniu 11.07.1997 r. przez Zarząd Gminy i Miasta przedłożonych trzech wariantów koncepcji planu . Przyjęto rozwiązanie z II i III wariantu .

3.3. a/ Zaproszenie organów i zarządzających , właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu , przesłano pismo nr IKUSL/8322/13/96 Zarządu Gminy i Miasta z dnia 12.08.1996 r.

b/ Zawiadomienie właścicieli i zarządców nieruchomości oraz autorów wniosków (patrz pkt. 3.1.) o terminie i miejscu wyłożenia projektu do wglądu publicznego , z informacją o możliwości wnoszenia protestów i zarzutów , przesłane pismem nr IKUSL/8322/13/96 Zarządu Gminy i Miasta z dnia 12.08.1996 r.

c/ Komunikat Zarządu Gminy i Miasta o terminie i miejscu wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego został zamieszczony w Gazecie Poznańskiej nr 192 z dnia 17-18.08.1996 r. oraz wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta w Nowym Tomysłu . Plan wyłożono w Urzędzie G. i M. w dniach 23.08 - 12.09.1996 r.

d/ W dniu 10 października 1996 r. Zarząd Gminy i Miasta Nowy Tomysł wstępnie rozpatrzył protesty i zarzuty wniesione w wyniku wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego . Postanowiono przeprowadzić stosowne postępowanie wyjaśniające , w wyniku którego Zarząd Miasta i Gminy Nowy Tomysł w dniu 20 marca 1997r. podjął odpowiednie rozstrzygnięcia dotyczące wniesionych protestów i zarzutów (w tym akceptację użytkowania terenu na lecznicę zwierząt) , oraz przedłożył Radzie Miejskiej do rozpatrzenia .

e/ Ogłoszenie o terminie Sesji Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu , na której miały być rozpatrzone nieuwzględnione protesty i zarzuty wniesione do projektu planu , zostało zamieszczone w tygodniku " Dzień po Dniu " nr 16/97 z dnia 16 kwietnia 1997 r. Niezależnie poinformowano zainteresowane strony .

f/ W dniu 26 kwietnia 1997 r. Rada Miejska w Nowym Tomysłu podjęła Uchwałę nr XXXII/175/97 w sprawie rozstrzygnięcia wniesionych protestów i zarzutów , odrzucając zarzut wyrażający sprzeciw na likwidację tymczasowego kiosku ogrodniczego przy ul. Zbąszyńskiej .

g/ Urząd Gminy i Miasta Nowy Tomysł przesłał pismem z dnia 13 maja 1997 r. nr IKUSL/8000/64/97 zainteresowanej stronie wyciąg Uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 26 kwietnia 1997r., dotyczący nieuwzględnienia wniesionego zarzutu . W piśmie pouczono stronę o przysługującym jej prawie i terminie wniesienia skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego . Skarga nie została wniesiona .

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

dr Henryk Błaz

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI / 184 / 97
Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu
z dnia 11 sierpnia 1997 roku**

Wnioski z prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo - handlowego " Wiatraki " w Nowym Tomyślu , rejon ulicy Zbąszyńskiej.

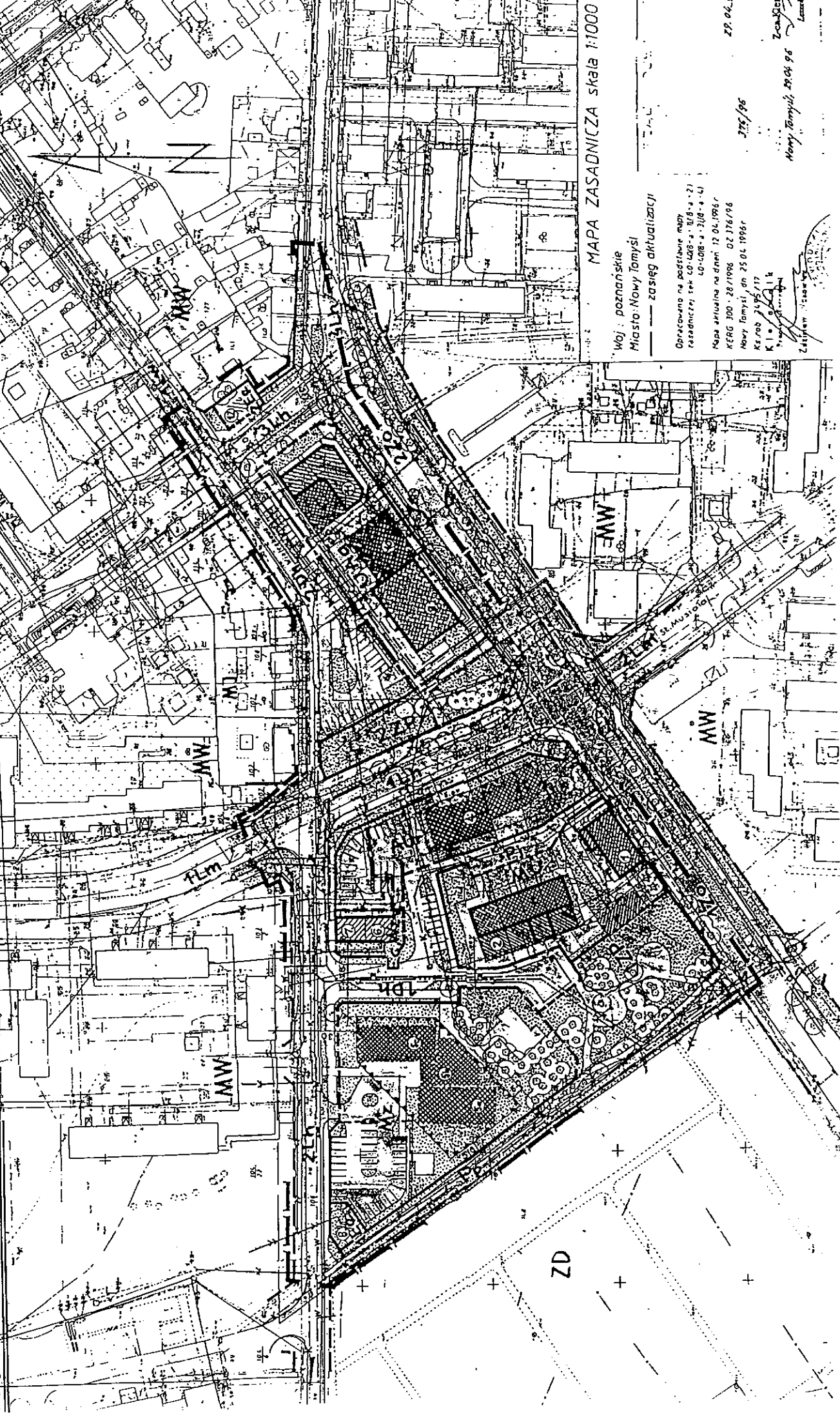
Po wykonaniu ekspertyzy " Prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo - handlowego Wiatraki na środowisko przyrodnicze " , przedstawia się następujące wymagania ochrony i kształtowania środowiska jako szczegółowe ustalenia realizacyjne z tego zakresu , których respektowanie pozwoli zachować odpowiednią jakość środowiska , w przewidywanych zmianach zagospodarowania terenu :

1. Plan ustala racjonalne wykorzystanie uzbrojonych terenów miejskich , z wyeliminowaniem lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi .
2. Jakkolwiek , ewentualna uciążliwość obiektów usługowych i innych musi być ograniczona do obszaru zajmowanego przez własność inwestora i nie może być kolizyjna i konfliktowa w stosunku do bliższego i dalszego sąsiedztwa . Konieczny nadzór i kontrola sanitarna istniejącej Lecznicy Zwierząt .
3. Z uwagi na to , że istniejąca zabudowa mieszkaniowa jest tu integralnie związana z usługową , wymagane jest , aby nowe inwestycje nie pogorszyły warunków życia i nie stanowiły zagrożenia dla zdrowia mieszkających tam ludzi .
4. Należy adoptować istniejące nasadzenia , drzewostan przyuliczny , skupiska i pojedyncze drzewa , szczególną ochroną należy otoczyć starodrzewy z zakazem uszczelniania podłoża ich najbliższego otoczenia .
5. W otoczeniu jezdni , parkingów , urządzeń technicznych oraz przy obiektach handlowo - usługowych należy wprowadzać nasadzenia izolacyjne , towarzyszące o zróżnicowanej strukturze także zimozielone .
6. Konieczna jest realizacja pasa zieleni krzewiastej wzdłuż zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Wiatrakowej nr 18-24 o szerokości co najmniej 3 m .
7. Ustala się ogrzewanie obiektów przez dostawę ciepłota z osiedlowej sieci ciepłej lub wytworzonego z indywidualnej kotłowni c.o. z piecami gazowymi lub olejowymi .
8. Należy promować stosowanie niekonwencjonalnych źródeł pozyskiwania energii takich jak : kolektory słoneczne , pompy ciepłe , siłę wiatru .
9. Odprowadzenie ścieków bytowych i jakichkolwiek produkcyjnych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej systemu ogólnomiejskiego . Ścieki ponadnormatywne zanieczyszczone muszą być wstępnie oczyszczone u źródła ich powstawania .
10. Powierzchnie między obiektami budowlanymi należy pozostawić jako grunt chłonny , najlepiej jako murawy trawiaste z roślinnością dziko rosnącą , naturalną .
11. Niedopuszczalne jest składowanie jakichkolwiek odpadów bezpośrednio na gruncie . Na odpady bytowo - gospodarcze należy przygotować kontenery , do selekcyjnego ich gromadzenia .

PLAN MIEJSOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZE SPÓŁ USŁUGOWO-HANDLOWY WIA TRAK

NOWY TOMYŚĆ, REJON ULICY ZBĄSZYŃSKIEJ, STACJA WIA TRAK



MAPA ZASADNICZA skala 1:1000

Woj. : poznańskie
Miasto: Nowy Tomyśl
— zasięg aktualizacji

Opracowano na podstawie mapy
zasadniczej sk. 1:5000 z 1982 r.
1:5000 z 1982 r.
Mapa aktualizacja na dzień 12.04.1996 r.
K. Kozłowski, 28.11.1996, 02.11.1996
Nowy Tomyśl, dn. 25.04.1996 r.

27.04.96
29.04.96
Z. Kozłowski
Z. Kozłowski

④

- HOTEL (A-CZEŚĆ NOCLEGOVA D-CZEŚĆ OCIOŁNA: RESTAURACJA, SALE IMPREZ); C-ADM STRACJA, FILIE POCCZY, B&H INFORMACJA TURYSTYCZNEJ - WIEŻA CIĘPIŃNY-ADAPTACJA

- ⑦ • HYDROFORNIA - ADAPTACJA
- ⑫ • STACJA TRANSFORMATORC
SYNIN.

- PAVILION HANDLOWY - ADAPTACJA Z ROZBUDOWĄ.
- BIUROWIEC Z CZĘŚCIĄ HANDLOWĄ, WYSTAWIENNICZĄ

- TRONOMICZNA, ...
• PAVILON HANDLOWO-USŁUGOWY - ADAPTACJA Z DOBUDOWANĄ KOMUNIKACJĄ ZBIOROWĄ

- 2) -PRZYSTANEK AUTOBUSOWY
-ADAPTACJA

- [illegible]

- WYKONANO NA PODSTAWIE UMOWY OZDIE
DNIA 29.03.1996 R

- urc** arch projektowanie
ARCHITEKT RYSZARD MICHALAK

- BOSSZ, POZNAN, UL. ROKICHOWSKA 44/6 TEL. 674 451
POZNAN, CZERWIEC 1997R.

[illegible]

urb **elch** projektowanie
ARCHITEKT RYSZARD MICHALAK
80-332 POZNAN UL. GARDCHOWSKA 11/61 TEL. 67415
POZNAN, CZERWIEC 1997R.