

UCHWAŁA Nr XI/62/99

KSERO

Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu
z dnia 23 lipca 1999

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Tomysł
- rejon: Plac Chopina, Plac Niepodległości i ul. Mickiewicza.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (Tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74; Nr 58, poz. 261; Nr 106, poz. 496; Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9; poz. 43; Nr 106, poz. 679; Nr 107, poz. 686; Nr 113, poz. 734; Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014; Nr 162, poz. 1126), Rada Miejska w Nowym Tomysłu uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Tomysł - rejon: Plac Chopina, Plac Niepodległości i ul. Mickiewicza, obejmujący ustalenia zawarte w dalszej części niniejszej uchwały.

§ 2

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar 3,1518 ha, położony w mieście Nowy Tomysł, którego granice wyznaczają pierzeje Pl. Chopina, Pl. Niepodległości i ul. Mickiewicza.

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :

1. Ochrona interesów publicznych ponad lokalnych i lokalnych w zakresie organizacji przestrzeni publicznej oraz ruchu pieszego, zgodnie z art. 1. ust. 2 pkt. 3. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnione być muszą również wymagania osób niepełnosprawnych.
2. Zgodnie z wytycznymi z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się następujące rozwiązania komunikacyjne na obszarze Pl. Chopina, Pl. Niepodległości i ul. Mickiewicza. Rozwiązania te mogą być realizowane kompleksowo po wybudowaniu obwodnicy dla miasta wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:5000 :
 - wjazd z ulicy jednokierunkowej na Pl. Niepodległości jako kontynuację ul. jednokierunkowej z wyjazdem na Wolsztyn i Zieloną Górę ul. Tysiąclecia. [C-1 K1]
 - na Placu Chopina projektuje się jednokierunkowy przejazd wszystkich samochodów [C-5 K1] i dalej ul. Poznańską w kierunku Poznania i Grodziska Wlkp. i ulicą Bohaterów z możliwością wjazdu na Pl. Niepodległości i dalej jak wyżej.

Przedmiotem ustaleń są:

1. Tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku symbolem K,
2. Tereny przeznaczone na przestrzeń publiczną, oznaczonych na rysunku symbolem PP,
3. Tereny przeznaczone na główne ciągi piesze (deptaki) z możliwością dojazdów koniecznych,
4. Ustala się pozostawienie i ochronę zieleni wysokiej znajdującej się na chodnikach wzdłuż pierzei placów. Nie przewiduje się nowych nasadzeń zieleni. Przewidziana do pozostawienia zieleni wysoka znajdująca się na chodnikach musi być odpowiednio zabezpieczona w obrębie pnia drzewa, np. przez wprowadzenie zmiany faktury nawierzchni umożliwiającej osobom niewidomym zlokalizowanie przeszkody. Ciąg pieszcy na całej szerokości i wysokości przejścia pomiędzy drzewami powinien mieć wolne światło, gdyż gałęzie ograniczające przestrzeń użytkową stanowią zagrożenie dla wszystkich przechodniów, a szczególnie osób z dysfunkcją wzroku.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 5

1. Integralną częścią planu są rysunki planu, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały:
 - 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 500,
 - 1.2. Wytyczne do decyzji o warunkach adaptacyjnych,
 - 1.3. Propozycja rozwiązania posadzek,
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) Oznaczenia liniowe tras komunikacyjnych, przestrzeni publicznych placów i ciągów pieszych,
 - 3) Ustala się: deptaki z możliwością dojazdów koniecznych: ul. Mickiewicza z przedłużeniem wzdłuż południowej pierzei Pl. Niepodległości i północnej pierzei Pl. Chopina [C1-PP2, C5-PP4, C5-PP2]. Rozwiązanie nawierzchni i małej architektury na omawianych pasażach winny określić odrębne projekty techniczne. Wszystkie deptaki muszą być udostępnione dla specjalnie oznakowanych pojazdów osób niepełnosprawnych. W nawierzchni utwardzonej należy przy pomocy elementów o zróżnicowanej fakturze wyznaczyć główne kierunki ruchu w celu umożliwieniu orientacji przestrzennej osobom niewidomym. Dla zapewnienia bezpieczeństwa tej grupy ludzi niepełnosprawnych konieczne jest zaznaczenie w wyżej opisany sposób wszystkich przeszkód znajdujących się na trasie ruchu pieszego, jak np. pojemniki z zielenią (ewent. pojedyncze drzewa), kosze na śmieci, słupy (ogłoszeniowe, dla instalacji elektrycznych, lub do zamocowania znaków drogowych), a także miejsca przejść przez jezdnię. Krawężniki muszą być obniżone do 2 cm dla ułatwienia przejazdu wózkiem inwalidzkim.
3. W projekcie place będą pełniły funkcje rynków do wspólnych spotkań mieszkańców i zostaną zagospodarowane nawierzchnią utwardzoną i elementami tzw. małej architektury. Rozwiązania placów winny charakteryzować się wysokimi walorami kulturowymi, które określi projekt techniczny ich zagospodarowania. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w pasach przy pierzejach budynków. W nawierzchni utwardzonej należy przy pomocy zróżnicowanej faktury wyznaczyć główne kierunki ruchu umożliwiające

orientację przestrzenną osobom niewidomym. W aneksach wypoczynkowych należy obok ławek przewidzieć wolne miejsce do ustawienia wózka inwalidzkiego. Na terenie opracowania, powinny być zaprojektowane ustępy publiczne z kabinami (po jednej dla kobiet i mężczyzn lub co najmniej jednej wspólnej), dla osób niepełnosprawnych.

§ 6

Ustala się następujące obiekty i tereny chronione:

1. Kościół znajdujący się na placu Chopina, którego teren własności wydzielony jest liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku symbolem C5-UKR.
2. Ratusz - obiekt znajdujący się na placu Niepodległości podlegający ochronie konserwatorskiej, który obecnie pełni funkcję szkoły muzycznej, C1-R1.
3. Należy uwzględnić we wszystkich dalszych fazach opracowań projektów tego tematu problem wartości kulturowych miasta polegających na ochronie konserwatorskiej pierzei, powierzchni Placów Chopina, Niepodległości i ul. Mickiewicza oraz zasadę kształtowania przyległej zabudowy nawiązując do istniejących form historycznych budynków. Ustala się potrzebę przeprowadzenia rewaloryzacji istniejących, starych elewacji pierzei, a w szczególności waloryzacji budynków nowych w pierzei, które nie nawiązują do wartości kulturowych. Ponadto prace ziemne związane z realizacją nawierzchni prowadzić pod nadzorem archeologa w uzgodnieniu z Woj. Konserwatorem Zabytków działającego w imieniu Wojewody.
4. Place i ul. Mickiewicza obudowane są budynkami mieszkalnymi z usługami znajdującymi się, z reguły, w parterach budynków. Wszelkie zmiany elewacji w parterach budynków wymagają projektów akceptowanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Proponuje się nast. sposób adaptacji i przekształcania istniejącej zabudowy pierzei:
 - Elewacje budynków winny być ocieplone i zrewaloryzowane dla zachowania ich historycznego ukształtowania, stylu i wystroju.
 - przewiduje się remonty inst. budynków i uporządkowanie substandardowych zapleczy, podwórek, przewiduje się likwidację budynków gospodarczych na zapleczu. Rewaloryzację budynków i zaplecza działek należy rozwiązać przez opracowanie odrębnych projektów w tym zakresie.
 - istniejący miejscowy plan zagospodarowania terenu przewiduje przebudowę i rewaloryzację poszczególnych kwartałów śródmiejskich dopuszczając równocześnie ich zabudowę mieszkalno-usługową, przewiduje się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, zaopatrzenia w wodę, odbiór ścieków, kanalizację deszczową, dostawy energii, instalacje słaboprądowe i gazowe w dotychczasowym zakresie.
 - elewacje budynków nowych w pierzejach należy przystosować ilością kondygnacji, spadkami dachów podziałem elewacji walorami estetycznymi i historycznymi do inst. zabudowy w pierzejach. Wszystkie ogólnodostępne lokale usługowe muszą być zaprojektowane z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących przystosowania budynków dla osób niepełnosprawnych, określonych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 7

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 8

Ustala się tereny przeznaczone na przestrzeń publiczną PP w tym komunikacja kołowa:

1. komunikację pieszą: C5-PP1, C5-PP2, C5-PP3, C5-PP4, C1-PP1, C1-PP2, C1-PP3, C1-PP4, C1-PP5,
2. usługi: C1-R1,
3. usługi kultu religijnego: C5-UKR,
4. parkingi: C1-KP1, C1-KP2.
5. ulice jednokierunkowe: C1-K1, C5-K1.
6. plac Chopina:

• pierzeja zachodnia:

kamienica nr 15a – parter: dopuszcza się usługi w całym parterze + adaptacja o jedną kondygnację – mieszkalna

kamienica nr 16 – cały parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe

kamienica nr 17 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian**

kamienica nr 18 – parter i piętro: usługi + 2 kondygnacje mieszkaniowe

kamienica nr 19 – parter: usługi + 1,5 kondygnacji mieszkaniowej

kamienica nr 20 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

• pierzeja północna:

kamienica nr 3 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

kamienica nr 4 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

kamienica nr 5 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

kamienica nr 6 – parter: usługi + nadbudować 2 kondygnacje mieszkaniowe

kamienica nr 7 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

• pierzeja wschodnia:

kamienica nr 8 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

kamienica nr 8a – Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezji i Kartografii bez zmian

kamienica nr 9 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

kamienica nr 10 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

• pierzeja południowa:

kamienica nr 11 – Telekomunikacja Polska –bez zmian

kamienica nr 12 – Telekomunikacja Polska –bez zmian

kamienica nr 14 – Izba Pamięci, ZSZ –bez zmian

kamienica nr 15 – parter: usługi + kondygnacja mieszkaniowa + dobudowa jednej kondygnacji (adaptacja strychu - mieszkania)

7. Plac Niepodległości:

• pierzeja zachodnia:

kamienica nr 10 – parter: usługi + 1 kondygnacja mieszkania – dopuszczalna adaptacja parteru na dalsze usługi

kamienica nr 11 – parter: usługi + 2 kondygnacja mieszkania – dopuszczalna adaptacja parteru na dalsze usługi

kamienica nr 12 – parter: usługi + 2 kondygnacja mieszkania – dopuszczalna adaptacja parteru na dalsze usługi

kamienica nr 13 – dopuszczalna rozbudowa o kondygnację z poddaszem mieszkaniowym – dopuszczalna adaptacja parteru na usługi.

kamienica nr 15

kamienica nr 16 – dopuszczalna rozbudowa o kondygnację z poddaszem mieszkaniowym – dopuszczalna adaptacja parteru na usługi.

• pierzeja północna:

kamienica nr 18 – kondygnacje mieszkaniowe -bez zmian

kamienica nr 19 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

kamienica nr 20 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

kamienica nr 21 – proponowana zabudowa 3 kondygnacyjna – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe pod warunkiem ustalenia z konserwatorem
kamienica nr 23 – parter: usługi + 2 kondygnacje mieszkaniowe
kamienica nr 24 – budynek mieszkalny – bez zmian
kamienica nr 25 – budynek mieszkalny – bez zmian

• pierzeja wschodnia:

kamienica nr 26 – budynek mieszkalny – bez zmian
kamienica nr 27 – budynek mieszkalny – bez zmian
kamienica nr 28 – pawilon usługowy + dobudowa poddasza usługowego z dwuspadowym dachem
kamienica nr 29 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 30 – zabudowa 3 kondygnacyjna – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe ze spadowym dachem.

• pierzeja południowa:

kamienica nr 2 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 3 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 4 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 5 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 6 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 7 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 8 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian

8. Ulica Mickiewicza:

• pierzeja północna:

kamienica nr 14 – kawiarnia – odnowić zgodnie ze stanem istniejącym – bud. usługowy: dopuszcza się rozbudowę poddasza + celowa zmiana elewacji
kamienica nr 12, 12a – s. wędkarski, odzieżowy – bud. usługowy, celowa nadbudowa poddasza – usługi
kamienica nr 10 – s. obuwniczy, kwiaciarnia, kosmetyczny – parter: usługi - możliwość dobudowy kondygnacji z dachem spadzistym
kamienica nr 8 – s. warzywniczy, mała gastronomia - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe
kamienica nr 6 – fotograf, komis, s. obuwniczy - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe
kamienica nr 4 – s. instalatorski, kosmetyczny, pamiątkarski - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe
kamienica nr 2 – apteka - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe + adaptacja poddasza

• pierzeja południowa:

kamienica nr 1 – s. tekstylny, odzieżowy, szewc - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 3 – s. wędkarski, muzyczny, odzieżowy - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 5 – s. odzieżowy - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 7 – s. obuwniczy - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe bez zmian
kamienica nr 9 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe, dopuszcza się przebudowę poddasza na mieszkanie
kamienica nr 11 – parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe, dopuszcza się przebudowę poddasza na mieszkanie
kamienica nr 13 – fryzjer, s. sportowy - parter: usługi + kondygnacje mieszkaniowe, dopuszcza się przebudowę poddasza na mieszkanie
kamienica nr 15 – zegarmistrz, księgarnia, s. odzieżowy, delikatesy – bud. usługowy, przy

adaptacji zmienić wyraz elewacji (okno z filarami).
kamienica nr 17 – s. motoryzacyjny, odzieżowy, obuwniczy - parter: usługi +
kondygnacje mieszkaniowe, przywrócić dawny charakter elewacji

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 9

Zobowiązuje się Zarząd Gminy i Miasta Nowy Tomyśl do etapowego realizowania niniejszego planu.

§ 10

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Nowy Tomyśl.

§ 11

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą moc prawną traci miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Tomyśl i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Tomyśl.

§ 12

Uchwała w sprawie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

dr Henryk Błaż

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XI/62/99 z dnia 23 lipca 1999 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu : Pl. Chopina i Pl. Niepodległości wraz z odcinkiem ul. Mickiewicza łączącej place wraz z przylegającą zabudową w Nowym Tomyślu .

Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego jest wypełnieniem uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu Nr XX/98/95 z dnia 30 grudnia 1995 r . Projekt ten jest aktualizacją części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Tomyśl , zatwierdzonego w 1989 roku . Dotychczasowy plan nie przewidywał w pełni zagospodarowania plomb i ciągów komunikacyjnych ani zagospodarowania przestrzeni publicznych i ich przebudowy .

W nowym planie wszystkie wyżej wymienione elementy obu placów zostały wprowadzone i przystosowane do realizacji . Dlatego uchwalenie powyższego planu jest w pełni zasadne i celowe .

SP/SP

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

dr Henryk Błaż

PL. CHOPINA. PL. NIEPODLEGŁOŚCI. UL. MICKIEWICZA
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:500

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
PROF.DR HAB.INŻ.ARCH.A.GAI.KOWSKI
DR INŻ.ARCH.J.M.WEIGT
MGR INŻ.ARCH.M.POTOK
ARCH.M.CHOJNACKA
ARCH.D.KNACH
ARCH.M.HESS

WYSTĘPIE STANOWISKA ZAŁOŻNIKÓW DO UCHWAŁY NR XX/98/99 Z DNIA 30 GRUDNIA 1999; RADY MIEJSTA I GMINY NOWY TOMYŚĆ

