

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód
– Tuczępy (wieś)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) Rada Miejska Międzychodu uchwala, co następuje:

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Tuczępy (wieś) zwaną dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód, uchwalonego uchwałą nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 21.04.2010 r. z późniejszymi zmianami.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 16,8 ha, położony wzdłuż drogi gminnej nr 229513P i drogi powiatowej nr 1722P i obejmuje zabudowania wsi Tuczępy, w granicach określonych na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Tuczępy (wieś)”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Międzychód, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Międzychodu o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) zbiór danych przestrzennych planu, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.
- § 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
- 1) budynku mieszkalno-usługowym na terenach MN/U - należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokale usługowe oraz maksymalnie jeden lokal mieszkalny;
 - 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany zewnętrznej budynku lub konstrukcji wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
 - 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60% długości elewacji;
 - 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach, zlokalizowanych na działce

- budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą kondygnacji wyznacza się zgodnie z Polską Normą;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki budowlanej zajętej przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
 - 8) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
 - 9) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym;
 - 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 11) usługach w rolnictwie - należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, np. przetwórstwo lub sprzedaż produktów rolnych, agroturystyka, wynajem maszyn rolniczych itp.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U i 2MN/U**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/MW**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 7) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 8) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/US**;
- 9) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 10) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS i 2WS**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L i 2KD-L**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D i 3KD-D**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW i 2KDW**;

- 15) teren infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d,
- b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w granicach danego terenu mogą być sytuowane z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy,
 - balkony, zadaszenia i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
- c) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy dla:
 - budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych na terenach: **RM, MN, MN/U, MN/MW, MW**,
 - wiat,
 - budynków odsuniętych w głąb działki na odległość nie mniejszą niż 18 m od obowiązującej linii zabudowy;

2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę i rozbudowę, przy czym dla rozbudowy i nadbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu, w tym linii zabudowy,
- b) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie;

3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy:

- a) budynków na terenach **1-3MN** i **1-5RM**,
- b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m;

4) dachy strome:

- a) w odcieniach ceglastych, naturalnych czerwieni, szarości lub czarne,
- b) kryte dachówką, materiałem dachówkopodobnym albo blachą;

5) zakaz stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych oraz odcieni: niebieskiego, fioletowego;

6) kolory barier drogowych, słupków i latarni: odcienie szarości lub czarny.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu położenia obszaru objętego planem:

- a) w części w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki,
- b) w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- a) inwestycji celu publicznego,

- b) terenu **RU**, na którym dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
 - chowu i hodowli zwierząt,
 - instalacji do uboju zwierząt;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych w Uchwale Sejmiku Województwa Wielkopolskiego ;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
 - a) **MN, MN/MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) **U i U/US** – w przypadku lokalizacji:
 - obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - obiektów oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenach o symbolach: **RM, RU, R**:
 - a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.
- 2. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń o wysokości do 2 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości ogrodzenia dla boisk sportowych;
 - 2) zakaz lokalizacji reklam:
 - a) z wyłączeniem szyldów o powierzchni większej niż 2 m²,
 - b) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego,
 - c) w formie elektronicznej, w tym ekranów wyświetlających ruchome obrazy.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską dla obiektów i obszarów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) układu ruralistycznego wsi Tuczępy,
 - 2) obiektów w dawnym zespole folwarcznym:
 - a) stajnia
 - b) obora
 - c) budynek inwentarsko-magazynowy,
 - d) transformator,
 - 3) dom, Tuczępy 2,
 - 4) budynek gospodarczy, Tuczępy 2,
 - 5) dom, Tuczępy 4,
 - 6) dom, Tuczępy 21,
 - 7) dom, Tuczępy 23,
 - 8) budynek gospodarczy, Tuczępy 23,
 - 9) budynek inwentarski, Tuczępy 23,
 - 10) budynek gospodarczy, Tuczępy 20.
2. Dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:
- 1) nakaz zachowania bryły budynku lub przywrócenia budynkom zabytkowym historycznej bryły kształtu dachu, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
 - 2) zakaz zewnętrznego ocieplania ścian ceglanych lub z dekoracją architektoniczną;
 - 3) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
 - 4) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, a także układu i wystroju elewacji oraz kształtu i podziałów stolarki na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii;
 - 5) nakaz krycia dachu stromego dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym czerwonym.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenach: **KD-L, KD-D, ZP i U** dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury o wysokości do 6 m dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) pomników.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonym symbolem **RU** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków, w tym:
 - budynków administracyjnych i socjalnych,
 - budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich,
 - magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
 - b) budowli rolniczych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) zbiorników wodnych o głębokości nie większej niż 3 m,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) zakaz lokalizacji budynków lub lokali mieszkalnych;

- 4) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 30%,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,45;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) zabudowy wolnostojącej, w tym:
 - budynku mieszkalnego w zagrodzie,
 - budynków i budowli gospodarczych, inwentarskich,
 - garaży,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w rolnictwie, w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) wiat,
 - d) na terenach **2RM, 3RM, 4RM, 5RM** - zbiorników wodnych o głębokości nie większej niż 3 m,
 - e) na terenie **1RM** – urządzeń wodnych,
 - f) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) garaży i wiat – jedna kondygnacja oraz nie więcej niż 8 m,
 - c) budynków inwentarskich lub gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,
 - d) pozostałych budowli do 15 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,7;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) na terenach: **1MN, 2MN, 3MN** jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) na terenach: **4MN, 5MN** jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego lub przybudowanego do innego budynku,
 - b) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym wydzielonym w parterze budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiaty ogrodowej lub garażowej,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 25%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,75;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:
 - a) **1MN, 2MN, 3MN** - nie mniejszą niż 900 m²,
 - b) **4MN, 5MN** nie mniejszą niż 1200 m²,przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku: mieszkalnego, albo usługowego, albo mieszkalno-usługowego,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) wiat,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego, lub mieszkalno-usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – do 5,5 m,
 - c) wiaty – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,08 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN/MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem ich:
 - a) nadbudowy i rozbudowy dla dostosowania zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) odbudowy;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
Tuczępy (wieś)

Etap – projekt

IX 2021 r.

- a) lokali użytkowych z usługami nieuciążliwymi w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) budynków gospodarczo-garażowych,
- c) kondygnacji podziemnych,
- d) wiat,
- e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – do 5,5 m,
 - c) wiat – do 4 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,4;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych, usytuowanych w parterach budynków,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) wiat,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – do 4,5 m,
 - c) wiat – do 4 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;

- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,2 do 1,4;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - c) 2 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) urządzeń rekreacyjnych,
 - c) budowli sportowych, w tym: boisk,
 - d) placów zabaw
 - e) wiat,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku usługowego - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) pozostałych obiektów do 6 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,001 do 0,6;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia przyległych nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **U/US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych wyłącznie w zakresie: usług turystyki, sportu, rekreacji,

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
Tuczępy (wieś)

Etap – projekt

IX 2021 r.

- b) budowli sportowych i rekreacyjnych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, siłowni plenerowych, ujeżdżalni, padoków i innych,
- c) placów zabaw,
- d) budynków zaplecza: sanitarnego, magazynowego i administracyjnego
- e) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) 1 mieszkania służbowego o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dachy dla:
 - a) budynków usługowych - dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) hal i budowli sportowych, wiat - dowolne formy dachów, w tym pokrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) wiat do 6 m,
 - c) pozostałych obiektów do 15 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia przyległych nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 25 pkt 4, lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie służbowe.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów zabaw,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 5 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli rolniczych, w tym:
 - płyt obornikowych,
 - szklarni, silosów o wysokości do 5 m,
 - tuneli foliowych,
 - b) zbiorników wodnych o głębokości nie większej niż 3 m,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, niewymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - d) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - e) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym.

§18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych: stawów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: urządzeń wodnych.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji :
 - a) przystanków autobusowych,
 - b) zieleni przydrożnej,
 - c) miejsc parkingowych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie:
 - a) wydzielienia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni
 - b) lokalizacji zieleni przydrożnej,
 - c) lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej - ujęcia wody;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% działki budowlanej.

§ 22. 1. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu.

2. Ustala się ochronę zakładowego ujęcia wody w Tuczępach, zlokalizowanego na terenie **W** oraz stosowanie zakazów i ograniczeń występujących w strefie ochrony bezpośredniej, ujęcia wody w granicach istniejącego ogrodzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy czym ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działek zgodnie z parametrami ustalonymi w §§8-14 lub wyznaczoną powierzchnię terenu,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek: 18 m, przy czym parametr nie dotyczy działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dojeżdża i dojazdy,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 50°.

§ 24. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach: **ZP, R, WS, KD-L, KD-D, KDW, W**;
- 2) do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych zachowanie pasów technologicznych wzdłuż linii SN 15kV o szerokości 14 m - po 7 m od osi linii na każdą stronę,
- 3) w pasach technologicznych zakazuje się lokalizacji:
 - 1) budynków,
 - 2) budowli, takich jak maszty oraz budowli zagrożonych wybuchem,
 - 3) zadrzewień o wysokości kolidującej z linią elektroenergetyczną;
- 4) dopuszczenie zmniejszenia szerokości pasów, o których mowa w pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4 kV.

§ 25. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) klasę dróg publicznych:
 - a) **KD-L** – klasa lokalna,
 - b) **KD-D** – klasa dojazdowa;
- 2) powiązanie dróg publicznych z drogami położonymi na terenach poza planem;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazdy;
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc parkingowych:

- a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu w §§8-12, w tym zapewnienie odpowiedniej proporcji ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w stosunku do wszystkich miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie mniejszej liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług,
- c) sumaryczną ilość miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- d) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach,
- e) dla terenu **U** dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych poza działką budowlaną - na terenie drogi **1KD-L**,
- f) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 200 m² powierzchni użytkowej usług,
- g) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami dostawczymi i rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 26. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej z dopuszczeniem korzystania z istniejącego ujęcia wody na terenie **W**;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem:
 - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - b) wydzielenia działki budowlanej dla przepompowni ścieków o powierzchni nie mniejszej niż 70 m²,
 - c) lokalizacji podczyszczalni ścieków na działce budowlanej;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) na terenach **RU, RM, MN, MN/U, MN/MW, MW, U, U/US, ZP, R, W** zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych, zbiorników na wody opadowe oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych i wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem

- zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenia na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki z wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- a) zasilanie odbiorców z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej SN 15kV i nn 0,4 kV, z dopuszczeniem zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW,
 - b) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych:
 - słupowych,
 - małogabarytowych wolnostojących na terenach: **MN, MN/U, MN/MW, MW, U, U/US, ZP, KD-L, KD-D,**
 - c) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia.

§ 27. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską Międzychodu uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzychodu.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Międzychodu
z dnia r.

Burmistrz Międzychodu przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Tuczępy (wieś) na podstawie Uchwały Nr XVIII/166/2019 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 17 grudnia 2019 r. W uchwale o przystąpieniu opracowaniem objęto obszar o powierzchni 19,37 ha.

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Do planu miejscowego przystąpiono w celu ustalenia przeznaczenia terenów, określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, a także w celu uwzględnienia w planie przepisów odrębnych. Ważnym było także zachowania istniejącej zabudowy wsi oraz możliwości jej rozbudowy w strefie dziesięciokrotności wysokości od planowanych elektrowni wiatrowych. W ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych przewidziano okres 72 miesięcy od wejścia w życie ustawy – tj. do 16 lipca 2022 r., w którym dopuszcza się uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 274 ze zm.) dla przedmiotowego planu miejscowego przeprowadzono również strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Po ogłoszeniu w prasie komunikatu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu, organów administracji rządowej i samorządowej oraz jednostek organizacyjnych o składanie wniosków. W wyznaczonym terminie złożono 7 wniosków. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Międzychodu w trakcie opracowania planu.

W piśmie z dnia 22 stycznia 2020 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód – Tuczępy (wieś). W odpowiedzi pismem z dnia 13 lutego 2020 r. RDOŚ, a z dnia 3 lutego 2020 r. PPIS uzgodniły zakres i szczegółowość prognozy.

Projekt planu uzyskał w dniu r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Międzychodzie. Pismem z dnia r. został przedłożony do

zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy, na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. Projekt uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, w tym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do dnia

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Międzychodzie. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia r. W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie powinno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Odnosząc się do w/w aspektów należy stwierdzić co następuje:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar zabudowany wsi Tuczępy, w granicach określonych na rysunku planu o łącznej powierzchni 16,8 ha.

Na obszarze objętym planem ustalono przeznaczenie terenu:

- teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren zabudowy usługowej,
- teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren rolniczy,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej,
- tereny dróg wewnętrznych,
- teren infrastruktury technicznej - wodociągowej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzychód, przyjętym uchwałą nr LII/400/2010 Rady Miejskiej Międzychodu, z dnia 21.04.2010 r.(z późniejszymi zmianami) dla obszaru opracowania planu miejscowego

w studium wyznaczono kierunki zagospodarowania przestrzennego: tereny obsługi w gospodarstwach rolnych hodowlanych, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług towarzyszących, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących, tereny zabudowy usługowej (usługi inne), tereny sportu, rekreacji i turystyki, tereny rolne, łąki, pastwiska, teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, tereny zieleni urządzonej, wody powierzchniowe. Wyznaczając zasięgi terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poza zapisami studium wzięto pod uwagę uwarunkowania ekofizjograficzne, przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe terenu, uwarunkowania prawne m.in. dotyczące Parku Krajobrazowego Dolina Kamionki i Obszaru Chronionego Krajobrazu „H” Międzychód oraz stan własności gruntów i obecnego użytkowania. Tereny wskazane w studium pod funkcję mieszkaniową i usługową zostały poddane wieloaspektowej analizie. W wyniku analizy na terenach wskazanych w studium pod zabudowę mieszkaniową w planie wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej, a na terenach wskazanych w studium pod zabudowę usługową w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu lub przy uwzględnieniu występowania gruntów rolnych klasy III.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały, zachowanie terenu zieleni urządzonej i wód powierzchniowych w centralnej części wsi, wyznaczenie ochrony przyzakładowego ujęcia wody oraz wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w szczególności wodno-kanalizacyjną.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) dla terenów w granicach planu wskazano ochronę w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ wsi Tuczępy ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz ochronę zabytkowych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Plan zachowuje zabytkowy układ urbanistyczny oraz zabytki i przewiduje uzupełnienie zabudowy z poszanowaniem walorów architektonicznych, urbanistycznych, krajobrazowych i przyrodniczych.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, odsunięcie planowanej zabudowy od linii rozgraniczających dróg wyznaczone za pomocą linii zabudowy, zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczenie terenów dla rekreacji mieszkańców, zgodnie z przepisami odrębnymi spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wzięcia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Plan obejmuje grunty stanowiące w większości własność RSP „Nowe życie” a także własność prywatną, własność gminy, Skarbu Państwa i Powiatu. Grunty nie będące własnością prywatną przeznaczone zostały pod cele publiczne, zabudowę usługową (obecnej świetlicy wiejskiej) lub zieleni urządzoną oraz pod zabudowę zagrodową.

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego rozważono wszystkie wnioski organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. To samo dotyczy uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych i na terenach zabudowanych na obszarze planu. Teren obsługi w gospodarstwach rolnych hodowlanych zaopatrywany jest w wodę z ujęcia przyzakładowego zlokalizowanego na terenie W, wyznaczonym w planie.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) oraz zachowanie jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy) zostały zapewnione przez możliwość składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w odpowiedzi na obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, stronie internetowej Gminy, a także zapewnienie udziału w dyskusji publicznej.

Zachowanie istniejącej zabudowy, lokalizacja planowanej zabudowy w oparciu o istniejący układ drogowy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wsi, dostosowanie wielkości terenów przeznaczonych pod zabudowę do potrzeb inwestycyjnych w rejonie oraz istniejącej infrastruktury uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Obszar obsługuje indywidualna komunikacja samochodowa oraz autobus szkolny. Mimo, że obecnie wieś nie jest obsługiwana transportem publicznym, to w granicach planu zlokalizowane są dwa przystanki. Infrastruktura drogowa umożliwia wznowienie kursowania komunikacji publicznej przy sprzyjających warunkach organizacyjnych. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy). Istniejące oraz wyznaczone ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Międzychód” przyjętej uchwałą nr XXIV/218/2016 Rady Miejskiej Międzychodu z dnia 29 marca 2016 r. wskazano teren wsi Tuczępy jako priorytetowe obszary do objęcia planem miejscowym jako obszary dla których w studium wyznaczono tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, mieszczące się w zasięgu 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Międzychód –
Tuczępy (wieś)

Etap – projekt

IX 2021 r.

wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Międzychodu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.