

**Uchwała nr XXVI/176/2017
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 29 listopada 2017 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie Os. Górnego w Ujściu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Ujściu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Os. Górnego w Ujściu, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar ograniczony pasem drogi wojewódzkiej nr 182 – od zachodu, drogami gminnymi na Os. Górnym – od północy, wschodnią granicą działki nr 620 i jej przedłużeniem w kierunku północnym – od wschodu oraz południową granicą działki nr 622 i jej przedłużeniem w kierunku wschodnim – od południa. Obszar ten oznaczono na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.
 3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2.
 4. Integralną częścią planu są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:500, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
 - 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie 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.
 5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:
 - 1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem – zawarte w niniejszym rozdziale oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - 2) ustalenia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów – zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.
 6. Użyte w planie terminy oznaczają:
 - 1) front działki – front, w rozumieniu przepisów §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588);
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych;

- 3) obowiązujące linie zabudowy – linie w których zlokalizowane musi być nie mniej niż 75% długości zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego na terenach MN i MW/U oraz budynku usługowego na terenie MW/U, przed obowiązującą linię zabudowy można wyprowadzić wszelkie elementy ww. budynków, o ile ich gabaryty tworzące kubaturę o powierzchni użytkowej nie przekraczają następujących wielkości:
 - a) wysokość - 4 m npt,
 - b) szerokość (wielkość pozioma równoległa do elewacji frontowej) - 4 m,
 - c) głębokość (wielkość pozioma prostopadła do elewacji frontowej, liczona od obowiązującej linii zabudowy) - 4 m;
- 4) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
- 5) ulica – ciąg komunikacyjny, w którym wydzielone są oddzielne przestrzenie dla ruchu pojazdów silnikowych oraz pieszych i rowerów;
- 6) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne.
7. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pod pojęciem całkowitej powierzchni zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej. Powierzchnię zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki obrysem ścian zewnętrznych budynków.
8. W sytuacji gdy nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar możliwej zabudowy w odległości od 0 do 3 m od granic działki, należy rozumieć, iż z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość sytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy, w rozumieniu przepisów §12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

§2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem MN;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – oznaczony na rysunku symbolem MW/U;
 - 3) tereny drogi publicznej (gminnej) – oznaczone na rysunku symbolem KD;
 - 4) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolem KDW;
 - 5) teren zieleni urządzonej i usług sportu – oznaczony na rysunku symbolem ZP/US;
 - 6) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolem ZP.
2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
- 1) opisowo – np. teren ZP jako „teren zieleni urządzonej”, albo
 - 2) z zastosowaniem symbolu – np. tereny dróg publicznych jako „tereny KD”.

§3.1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą kształtowania:

- 1) estetyczna sylweta miasta od strony południowo-zachodniej;
 - 2) czytelna struktura funkcjonalno-przestrzenna Os. Górnego;
 - 3) estetyczne i funkcjonalne tereny zielone w rejonie Os. Górnego.
2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
3. Ustala się zakaz realizacji obiektów ze ścianami wykonanymi z blachy lub licowanych blachą, w szczególności garaży blaszanych. Zakaz ten nie dotyczy realizacji wiat przystankowych i obiektów infrastruktury technicznej.

- §4.1. Zakazuje się podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych zgromadzonych pod terenem planu w głównych zbiornikach wód podziemnych nr 127 i nr 138.
2. Zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy:
 - 1) inwestycji celu publicznego;
 - 2) realizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) realizacji zabudowy usługowej, o ile profil usług obejmuje: handel detaliczny, gastronomię, biura i administrację, sport i rekreację, edukację, opiekę nad dziećmi, osobami starszymi i opiekę socjalną.
 4. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego.
 5. Ustala się, że niżej wymienione tereny zalicza się do następujących kategorii terenów podlegających ochronie przez hałasem na podstawie przepisów o ochronie środowiska:
 - 1) teren MN – do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) teren MW/U – do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
 - 3) teren ZP/US – do terenów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży.
 6. Pozostałe tereny, inne niż te wymienione w ust. 5, nie są zaliczane w niniejszym planie do jakichkolwiek kategorii terenów podlegających ochronie przez hałasem na podstawie przepisów o ochronie środowiska.
- §5.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym przez drogę wojewódzką nr 182 oraz drogę gminną łączącą ww. drogę wojewódzką z terenami objętymi niniejszym planem, przy czym drogi na terenie planu winny być klasyfikowane jako drogi dojazdowe (D) lub lokalne (L);
 - 2) miejsca postojowe do obsługi terenu objętego niniejszym planem zapewnić:
 - a) dla wszystkich terenów – w obrębie danej działki lub terenu,
 - b) dla terenów ZP/US i ZP – także w pasach przyległych dróg wewnętrznej i publicznej, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej;
 - 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż jedno na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług – na terenach MN, a także do każdej rozpoczętej dziesiątki ww. miejsc postojowych na potrzeby usług – nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż jedno na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług – na terenach MW/U, a także do każdej rozpoczętej dziesiątki ww. miejsc postojowych – nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla wszystkich terenów ZP i ZP/US – w tym także w formie zatok i pasów postojowych w pasach dróg, o których mowa w pkt 2 lit. b, w tym nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody na terenie miasta, w tym zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
- 4) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków;
- 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe;
- 6) ujmowanie wód opadowych i deszczowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, przy czym gospodarowanie ww. wodami zapewnić w granicach każdej działki;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz z wykorzystaniem urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności, a także z zastosowaniem alternatywnych źródeł energii;
- 8) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych, przez zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącej, albo budowę nowej sieci ciepłowniczej;
- 9) przebudowa, rozbudowa lub budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę energii elektrycznej do odbiorców, w tym linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych niskiego lub średniego napięcia;
- 10) budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 11) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej, w tym możliwe sytuowanie masztu antenowego służącego ww. celom;
- 12) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.

§6.1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiącymi elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, teletechnicznych.

2. Ograniczenia powyższe polegają na:

- 1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, albo
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

§7.1. Ustala się następujące dopuszczalne sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki, opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny wywożący ścieki do oczyszczalni, o ile dany teren nie posiada możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;
- 2) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej poza terenem zmiany planu za pośrednictwem przyłącza;
- 3) oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków na terenie działki;
- 4) dostawy wody z sieci wodociągowej poza terenem zmiany planu za pośrednictwem przyłączy;

- 5) zagospodarowanie terenu MN oraz terenu MW/U na cele rolne bez możliwości zabudowy, o ile nie zostaną one zagospodarowane zgodnie z pkt 6;
- 6) zagospodarowanie terenu MW/U terenu MW/U na cele parkingów oraz garaży, przy czym realizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami dla budynków niemieszkalnych zawartymi w §9, o ile nie zostaną one zagospodarowane zgodnie z pkt 5.
2. Ustala się jako nieprzekraczalny termin tymczasowego sposobu użytkowania terenów, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, na 30 dni po oddaniu do użytkowania sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej ww. tereny. Jeżeli obiekty wzniesiono na zasadach tymczasowych, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 oraz pkt 4-5, to obiekty uważa się za funkcjonujące na podstawie ustaleń niniejszej zmiany planu bezterminowo – odpowiednio po oddaniu do użytkowania sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej – obsługujących ww. tereny.
3. Ustala się jako nieprzekraczalny termin tymczasowego sposobu zagospodarowania i urządzania terenów, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3, na datę wydania pozwolenia na budowę sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej ww. tereny oraz, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, na datę budowy sieci wodociągowej obsługującej ww. tereny.
4. Ustala się jako nieprzekraczalny termin tymczasowego sposobu zagospodarowania i urządzania terenów, o którym mowa w ust. 1 pkt 5-6, na 1 stycznia 2024 roku.
5. Dopuszcza się scalanie i podział terenu, zgodnie z poniższymi zasadami:
 - 1) powierzchnia działek budowlanych:
 - a) na terenie MN – od 600 do 1500 m²,
 - b) na terenie MW/U – od 1000 m² do całej powierzchni terenu,
 - c) na terenach ZP/US oraz ZP – od 500 m² do całej powierzchni terenu;
 - 2) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki:
 - a) na terenach MN oraz MW/U – od 60° do 120°,
 - b) na terenach ZP/US oraz ZP – od 30° do 150°;
 - 3) szerokość frontu działki:
 - a) na terenie MN – od 16 do 50 m,
 - b) na terenie MW/U – od 30 do 150 m,
 - c) na terenach ZP/US oraz ZP – od 6 m do całej obecnej szerokości frontu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§8.1. Na terenie MN ustala się:

- 1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 10% do 30%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinym od 10 do 20 m,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 10 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 3,5 m npt.;
- 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinym od 7 do 9 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 7 m npt.;
- 7) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
- 8) dachy budynków niemieszkalnych oraz altan i wiat jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kacie nachylenia połaci od 5° do 50°;
- 9) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w obowiązujących liniach zabudowy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do linii frontu;

- 10) dachy budynków innych niż wymienione w pkt 9 oraz altan i wiat - o kalenicach równoległych lub prostopadłych do jednej z granic działki;
 - 11) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 600 m².
2. Na terenach MN dopuszcza się:
- 1) na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym, albo w ramach jednej inwestycji z budową budynku mieszkalnego na tej samej działce – realizację budynków niemieszkalnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnych, a w szczególności budynków: gospodarczych, garażowych, usługowych, jak również łączących w sobie wszystkie te trzy funkcje lub dwie z nich, o łącznej powierzchni zabudowy na każdej działce nie większej niż 100 m²;
 - 2) realizację, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, altan ogrodowych lub wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 10 m od frontu działki;
 - 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy: niekubaturowych obiektów zagospodarowania terenu, dojazdów, miejsc postojowych, placów manewrowych, jak również: osłon na pojemniki na odpady, przyłączy i innych podobnych urządzeń służących obsłudze terenu.
- §9.1. Na terenach MW/U ustala się:
- 1) realizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków o obu ww. funkcjach;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu oraz działki od 10% do 40%;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
 - 4) szerokość elewacji frontowej od 20 do 80 m;
 - 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 5 do 9 m npt.;
 - 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 9 do 12 m npt.;
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
 - 8) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².
2. Na terenach MW/U dopuszcza się:
- 1) realizację w parterach, przyziemiach lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: pomieszczeń gospodarczych, garaży;
 - 2) realizację budynków usługowych o następujących parametrach:
 - a) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 5 m npt.;
 - b) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 6 do 9 m npt.;
 - 3) realizację, w liniach zabudowy: altan ogrodowych, wiat, w tym wiat śmietnikowych, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu służących mieszkańcom budynków mieszkalnych – rekreacyjnych i technicznych, jednak w odległości nie mniejszej niż 10 m od frontu działki;
 - 4) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy: niekubaturowych obiektów zagospodarowania terenu, dojazdów, miejsc postojowych, placów manewrowych, jak również: osłon na pojemniki na odpady, przyłączy i innych podobnych urządzeń służących obsłudze terenu;
 - 5) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia działek ustalona w ust. 1 pkt 8.
- §10.1. Na terenie ZP/US ustala się:
- 1) realizację obiektów sportowych i rekreacyjnych – innych niż budynki, o wysokości do 4 m npt., a w przypadku elementów oświetlenia, zadaszeń lub ogrodzeń – do 12 m npt.;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% terenu.
2. Na terenie ZP/US dopuszcza się:

- 1) urządzenie terenu zielenią niską i wysoką;
- 2) budowę alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
- 3) realizację: niewielkich budynków obsługi obiektu, w tym biurowych, socjalnych i sanitarnych, a także: wiat, pergoli, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) lokalizacja ww. budynków i wiat w zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
 - b) lokalizacja innych niż wymienione w lit. a obiektów niezależnie od ww. linii zabudowy,
 - c) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - d) maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
 - e) geometria dachów wiat i altan – jak w §8 ust. 1 pkt 8,
 - f) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. e – dowolna;
- 4) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 5) realizację miejsc postojowych.

§11.1. Na terenach ZP ustala się:

- 1) urządzenie terenu zielenią niską i wysoką;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% terenu.
2. Na terenach ZP dopuszcza się:
- 1) budowę alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
 - 2) realizację: wiat, pergoli, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - b) maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
 - c) geometria dachów wiat – jak w §8 ust. 1 pkt 8,
 - d) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. c – dowolna;
 - 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
 - 4) realizację miejsc postojowych.

§12.1. Na terenie KD ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także chodników, ścieżek rowerowych, zatok i pasów postojowych, przy czym zagospodarowanie terenu jako ulicy;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami.
2. Na terenie KD dopuszcza się – wyłącznie na warunkach zarządcy drogi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę, a także budowę nowych: pętli i zatoki autobusowej, przystanku komunikacji publicznej oraz wiaty przystankowej;
 - 2) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
 - 3) możliwość nasadzenia drzew i krzewów.

§13.1. Na terenach KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także: parkingów, zatok i pasów postojowych;
 - 2) zakaz zabudowy budynkami.
2. Na terenach KDW dopuszcza się – wyłącznie na warunkach zarządcy drogi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
 - 2) możliwość nasadzenia drzew i krzewów;
 - 3) zagospodarowanie terenu jako ulicy.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

- §14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.
- §15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.
- §16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXVI/176/2017
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 29 listopada 2017 roku

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ujście określa część obszaru objętego niniejszymi ustaleniami jako tereny zabudowane (tereny zurbanizowane miasta) oraz pozostała część jako tereny zabudowy mieszkaniowej. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ujście - os. Górne oraz gminy Ujście, stanowiącego uchwałę nr XIV/167/2000 z dnia 29 czerwca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 64, poz. 858), jednak w zakresie przeznaczenia niniejszego terenu zdecydowano się na wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna). W zakresie komunikacji przewiduje się korektę istniejącego układu komunikacyjnego. Wszelkie przewidziane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej ustalone w studium,
- 2) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) złoża kopalin,
- 4) formy ochrony przyrody inne niż Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”,
- 5) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 6) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 7) strefy ochronne ujęć wody,
- 8) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 9) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 10) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073), zwanej dalej u.p.z.p.

Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:

- 1) uwzględniono:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu w skupiskach zamykających otwarcia widokowe, kształtujących sylwetę miasta, zakazując realizacji obiektów blaszanych oraz ustalając zasady zagospodarowania zapleczy działek,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarke wodno-ściekową, przy braku konieczności ochrony gruntów rolnych (plan obejmuje grunty w granicach administracyjnych miasta),
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy, w danym terenie nie występują zabytki,

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniając miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzając żadnych barier dla osób niepełnosprawnych,
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
 - g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, ingerując w prawo własności wyłącznie w celu realizacji ważnych celów publicznych (droga, media),
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
 - i) potrzeby interesu publicznego – wyznaczając pasy dróg w kierunkach niezbędnych dojazdów, jak również zapewniając miejsce na realizację boisk sportowych dla mieszkańców pobliskiego osiedla,
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznym ograniczeń w tym zakresie,
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy Ujście,
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wyznaczono wyłącznie minimum niezbędnych nowych dróg, a także nie stworzono konieczności korzystania z transportu prywatnego zapewniając zarazem miejsce do realizacji obiektów służących transportowi publicznemu,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie utrudniono dostępu do ww. transportu publicznego,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wprowadzono drogę KDW i KD, udrożniono tereny ZP,

- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Organy samorządu terytorialnego Miasta i Gminy Ujście wykonały czynności, o których mowa w przepisach art. 32 u.p.z.p., aczkolwiek wyłącznie w odniesieniu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czego skutkiem była zmiana tego dokumentu, pochodzącego z roku 1997, dokonana dwukrotnie w latach późniejszych. Mała dokładność analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p., wykonanej na potrzeby ówczesnej oceny, dokonanej uchwałą nr XXVIII/234/2005 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 24 sierpnia 2005 roku, nie pozwala na precyzyjne określenie zgodności planu z wynikami tej analizy.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest nieistotny. Bilans prognozowanych dochodów i wydatków gminnych oszacowano na 160000,- zł po stronie wydatków, przy czym należy pamiętać, że plan nakłada na gminę obowiązek wykonania połączenia drogowego z terenami powstającego już osiedla mieszkaniowego w rejonie ul. Wichrowe Wzgórze, a także to, że de facto ilość koniecznych do wybudowania dróg zmniejszono w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego na tym terenie. Uchwalany plan dotyczy też realizacji inwestycji komunalnych wewnątrz osiedla mieszkaniowego (tereny sportowe i rekreacyjne), toteż nie jest w stanie zapewnić przychodów do budżetu gminy, jednak nie zmienia to faktu, że jego podjęcie ma na celu poprawę jakości zamieszkiwania na Os. Górnym.

W celu sporządzenia niniejszej planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

