

UCHWAŁA NR/...../2022
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU

z dnia2022 r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wierzbowej w Ujściu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Ujściu uchwała co następuje:

§ 1

1. W związku z uchwałą Nr XX/133/2021 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wierzbowej w Ujściu oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście (Uchwała Nr 29/232/2014 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 28 lutego 2014 r., ze zmianami), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wierzbowej w Ujściu zwany dalej „planem”.

2. Planem obejmuje się obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wierzbowej w Ujściu, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ujściu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ujściu o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku, hali namiotowej lub wiaty od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, liczoną po obrysie zewnętrznym budynku;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1P/U, 2P/U i 3P/U;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 4) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony symbolem K;
- 7) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem KD-L;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków, hal namiotowych i wiat, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie, w granicach danego terenu:
 - a) schodów, ramp lub pochylni,
 - b) budynków o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 3 m, związanych z obsługą wjazdu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków, hal namiotowych lub wiat w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub bezpośrednio przy granicy działek budowlanych, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) zachowanie lub przebudowę budynków lub lokali o funkcjach lub parametrach innych niż ustalone planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejących: budynków, hal namiotowych lub wiat zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie.

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami o odpadach;
- 3) obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, do stopnia odpowiadającego wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazanej na rysunku planu części historycznego układu urbanistycznego miasta Ujście, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 593/Wlkp/A, decyzją z dnia 13 marca 2008 r.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu.

§ 8

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem 1P/U ustala się:

- 1) lokalizację magazynów, zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów produkcyjnych,
 - b) składów,
 - c) garaży,
 - d) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) wiat,
 - g) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków, w tym tymczasowych obiektów budowlanych nie większą niż 12 m,
 - b) dla budowli nie większą niż 15 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostęp do drogi KD-L, w tym poprzez drogę 3KDW.

§ 9

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami 2P/U i 3P/U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) magazynów i składów,
 - b) garaży,
 - c) budowli, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych,

- e) wiat,
- f) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny:
 - a) na terenie 2P/U nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie 3P/U nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków, w tym tymczasowych obiektów budowlanych nie większą niż 12 m,
 - b) dla budowli nie większą niż 15 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,8;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², z wyjątkiem wydziałów geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) dostęp do drogi KD-L, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§ 10

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) parkingów,
 - c) sieci, urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie większą niż 10 m,
 - b) dla budowli – do 5 m;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 1,0;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², z wyjątkiem wydziałów geodezyjnych pod obiekty infrastruktury technicznej lub dojazdu;
- 8) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) dostęp do drogi KD-L poprzez drogę 3KDW.

§ 11

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do zagospodarowania przyległych działek budowlanych zlokalizowanych poza planem;

- 2) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dostęp do drogi KD-L poprzez drogę 3KDW.

§ 12

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem R ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie:
 - a) zalesienia gruntów ornych, z uwzględnieniem §19 pkt 5,
 - b) lokalizacji, poza obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Nadnoteckie Łęgi”:
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - zbiorników retencyjnych na wody opadowe;
- 3) dostęp do drogi KD-L, w tym poprzez drogi wewnętrzne.

§ 13

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 5% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy do – 2,5 m, a w przypadku stacji nasłupowej – do 9 m;
- 5) dowolną geometrię dachu;
- 6) dostęp do drogi KD-L poprzez drogę 3KDW.

§ 14

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem K ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy do – 3 m;
- 5) dostęp do drogi KD-L, w tym poprzez drogę 3KDW.

§ 15

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KD-L ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogę klasy lokalnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) chodnika;
 - b) ścieżki pieszo-rowerowej,

- c) sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zagospodarowanie i parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu.

§ 16

W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jezdni i chodnika lub wydzielenia wspólnej nawierzchni dla jezdni i chodnika,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 17

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na rysunku planu wskazuje się granice:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których:
 - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) ustala się ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Nadnoteckie Łęgi”, którego granice wskazano na rysunku planu,
 - b) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, obejmującego swym zasięgiem cały obszar planu,
 - c) Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie” oraz GZWP nr 138 „Pradolina Toruń-Eberswalde”, w granicach których położony jest cały obszar objęty planem.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 18

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W przypadku wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości dopuszczonego w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, ustala się:

- 1) powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenie 1P/U nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) na terenach 2P/U i 3P/U nie mniejszą niż 5000 m²,
 - c) na terenie U nie mniejszą niż 2000 m²,

- d) na terenie MN/U nie mniejszą niż 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) na terenach: 2P/U, 3P/U i U nie mniejszą niż 50 m,
 - b) na terenie 1P/U nie mniejszą niż 20 m,
 - c) na terenie MN/U nie mniejszą niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 19

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenach: R, K, MN/U, KD-L i KDW zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających ze wskazanych na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w szczególności lokalizację elementów zagospodarowania dopuszczonych w ustaleniach planu na tym obszarze, pod warunkiem, że nie utrudni to ochrony przed powodzią;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym wskazanych na rysunku planu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu 3P/U rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: KD-L, R i 1KDW ograniczeń, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, zlokalizowanego poza granicami planu, w tym odległości od krawędzi toru, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - b) szkół, przedszkoli, żłobków, domów opieki społecznej lub szpitali.

§ 20

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym poprzez ul. Wierzbową do drogi krajowej nr 11, zlokalizowanej poza planem;
- 2) na terenach KD-L i KDW dopuszczenie lokalizacji dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, w łącznej ilości nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych lub usługowych;
- 4) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 5) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;

- 7) dla obiektów wymagających dostaw, zapewnienie stanowisk przeładunku i postoju na działce budowlanej, zlokalizowanych poza stanowiskami, o których mowa w pkt 3-5.

§ 21

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych lub bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub gazowej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 4;
- 7) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych lub telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 22

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 23

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

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

§ 25

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

**PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU**

Cecylia Witczak