



DI-IV.7634.994.2025

Postanowienie nr 994/25

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret drugie, art. 23, 24 i 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572), **po rozpatrzeniu wniosku Burmistrza Ujścia z dnia 18.06.2025 r. (wpłynął do UMWW 26.06.2025 r.) nr R-GP.6721.1.1.2024 o uzgodnienie projektu planu ogólnego Gminy Ujście**

Zarząd Województwa Wielkopolskiego

w składzie:

Marek Woźniak
Katarzyna Kretkowska
Jacek Bogusławski

postanawia

odmówić uzgodnienia ww. projektu planu ogólnego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, zatwierdzonym Uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., o którym mowa w art. 38a ustawy cytowanej na wstępie.

Gmina Ujście położona jest częściowo:

- w obszarze krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci Osiek nad Notecią–Walkowice” (ID_314),
- w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci.

Dla ww. krajobrazu priorytetowego oraz obszaru prawnie chronionego, w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego zostały określone rekomendacje i wnioski. Uzgodnienie przedmiotowego projektu planu ogólnego będzie możliwe po uwzględnieniu rekomendacji i wniosków, w szczególności w zakresie:

- wytycznych odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym:

- a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, w tym gruntów rolnych i leśnych, zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych, jako dominującej,
 - b) możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie jednostek osadniczych, z możliwością realizacji zabudowy, poza obszarami zainwestowanymi, związanej z obsługą ruchu turystycznego na rzece m.in.: mariny, przystanie,
- parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - a) intensywność zabudowy na obszarach zainwestowanych, w ramach uzupełniania zabudowy, w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów, zgodnie z ich przeznaczeniem, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic,
- ograniczania przekształcania terenów rolnych i leśnych,
- ograniczania możliwości budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
- lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii z poszanowaniem walorów krajobrazowych obszaru oraz z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych.

Uzasadnienie

Pismem znak: R-GP.6721.1.1.2024 z dnia 18.06.2025 r. Burmistrz Ujścia wystąpił do Zarządu Województwa Wielkopolskiego o uzgodnienie projektu planu ogólnego Gminy Ujście. Część obszarów objętych projektem planu ogólnego położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego i obszaru prawnie chronionego, dla których Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych. Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe, natomiast zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret drugie wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego występuje o uzgodnienie projektu planu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, o którym mowa w art. 38a.

W granicach ww. krajobrazu priorytetowego oraz w granicy krajobrazu zlokalizowanego w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci, wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 31SJ, o powierzchni ok. 37 ha, obejmującą w większości tereny użytkowane rolniczo w sąsiedztwie rzeki Gwdy. Dopuszczenie zabudowy na tak dużym, obecnie niezainwestowanym obszarze, nie będzie stanowić uzupełnienia ani kontynuacji istniejącej zabudowy wsi Byszki, co wpłynie negatywnie na historycznie ukształtowaną strukturę przestrzenną wsi i zachowania w tym miejscu terenów otwartych jako dominujących. Ponadto dla przedmiotowej strefy ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Zapisy Audytu krajobrazowego ustalają możliwość lokalizowania nowej zabudowy w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania, gdzie intensywność zabudowy oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej należy ustalać w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów, zgodnie z ich przeznaczeniem, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich. Ustalony dla strefy 31SJ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% jest zbyt niski, biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo tych terenów i aktualne użytkowanie. Zwiększenie tego parametru wpłynie korzystnie na naturalną retencję, ochronę zasobów fauny i flory oraz będzie naturalną barierą przed hałasem i poprawi także estetykę wizualną terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej przyczyni się do niwelacji negatywnego oddziaływania nowej zabudowy na walory krajobrazowe i przyrodnicze doliny Noteci. Wobec powyższego dla strefy 31SJ należy ograniczyć jej powierzchnię oraz zwiększyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto w celu ograniczania przekształcania terenów rolnych oraz ograniczania zainwestowania w pasie szerokości 100 m od linii brzegu rzeki, Zarząd Województwa wnosi o przeanalizowanie zasadności wyznaczenia ww. strefy pod kątem jej powierzchni oraz bezpośredniego sąsiedztwa rzeki Gwdy. Ponadto dla strefy wielofunkcyjnej, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 77SJ należy zwiększyć wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 40%, zgodnie z obowiązującym na tym obszarze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Strefy otwarte: 9SO, 19SO i 30SO znajdują się częściowo w obszarze krajobrazu priorytetowego oraz w granicy krajobrazu zlokalizowanego w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci, którego głównym walorem jest rozległa dolina Noteci ze starorzeczami, łąkami i polami uprawnymi. Na przedmiotowych terenach należy kształtować strukturę przestrzenną z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej, w tym gruntów rolnych i leśnych, zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych, jako dominującej. W związku z powyższym, na ww. strefach należy ograniczyć lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii (w tym elektrowni słonecznych). Ponadto Zarząd Województwa zaleca przeanalizowanie zasadności dopuszczenia realizacji odnawialnych źródeł energii w strefach otwartych w granicach całej gminy, które obejmują także tereny leśne.

W celu zachowania wysokich walorów krajobrazowych doliny Noteci oraz ograniczania negatywnego oddziaływania nowej zabudowy, Zarząd Województwa Wielkopolskiego

w postanowieniu określił wymagania i warunki na jakich będzie możliwe uzyskanie uzgodnienia. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy Stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu za pośrednictwem Zarządu Województwa Wielkopolskiego w terminie 7 dni od daty jego doręczenia. (adres do korespondencji: Departament Infrastruktury Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego al. Niepodległości 34, 61-714 Poznań).

Marszałek Województwa
Marek Woźniak

Otrzymują:

1. Burmistrz Ujścia
64-850 Ujście, Plac Wiosny Ludów 2
2. a/a
bp/bp