

**Uchwała nr XXIII/     / 2021**  
**Rady Miejskiej w Ujściu**  
**z dnia 15 lipca 2021 roku**

**- projekt nr 1-**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie Os. Górnego II na terenie miasta Ujście, gmina Ujście**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1376, z 2021 r. poz. 1038), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), Rada Miejska w Ujściu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Os. Górnego II na terenie miasta Ujście, gmina Ujście, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar ograniczony granicami działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 340/8, 340/9, 341/13, 341/14, 341/15, 341/25, 341/26, 374/4, 374/6, 374/7, 375, 615/6, 615/7, 1496 i 1497 oraz części działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 341/27, 376, 618, 619 i 628 – w obrębie ewidencyjnym Ujście. 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 1:1000, 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) załącznik nr 5 – dane przestrzenne, w rozumieniu przepisów art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214).
  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 MNU oraz budynku usługowego na terenie MNU, przed obowiązującą linią 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 2020 r. poz. 2351).
  9. Dopuszcza się traktowanie obowiązujących linii zabudowy, o których mowa w ust. 6 pkt 3, jako nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 6 pkt 2, w odniesieniu do:
    - 1) budynków innych niż wymienione w ust. 6 pkt 3;
    - 2) wszelkich budynków realizowanych w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, położonych na działkach o takiej szerokości frontu, że długość odcinka obowiązującej linii zabudowy znajdującego się w granicach działki nie przekracza 12 m.
- §2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolem MN;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku symbolem MNU;
  - 3) teren drogi publicznej (gminnej) – oznaczony na rysunku symbolem KD;
  - 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem KDW;
  - 5) teren garaży i parkingów – oznaczony na rysunku symbolem KG;
  - 6) teren parkingu – oznaczony na rysunku symbolem KP;
  - 7) 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. teren dróg publicznych jako „teren KD”.
  3. Tereny wymienione w ust. 1 pkt: 1, 2 i 7, o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych ustale-

niach szczegółowych wyróżniono cyfrą arabską przed symbolem terenu.

4. Ustalenia wspólne dla wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych ustaleniach szczegółowych, określono łącznie jako ustalenia dla tych terenów, przywołując jedynie ich symbol literowy bez ww. cyfry arabskiej.

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

- 1) estetyczną sylwetę miasta od strony południowo-zachodniej;
  - 2) czytelną strukturę funkcjonalno-przestrzenną 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) realizacji zespołów garażowych lub garaży i parkingów, w tym garaży i parkingów wielopoziomowych.
4. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie, oznaczonych na rysunku obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych oraz osuwisk. Zagospodarowanie terenów, na których występują ww. obszary, wymaga spełnienia szczególnych warunków oraz zachowania ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych. W szczególności ograniczenia niniejsze polegają na:
  - 1) zakazie zabudowy na obszarze osuwiska, z wyłączeniem realizacji obiektów zabezpieczających teren przed osuwaniem;
  - 2) zakazie zabudowy na obszarach narażonych na osuwanie się mas ziemnych, z wyłączeniem realizacji obiektów zabezpieczających teren przed osuwaniem oraz zabudowy, której możliwość realizacji wynika z badań geotechnicznych.
5. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego.
6. Ustala się, że niżej wymienione tereny zalicza się do następujących kategorii terenów podlegających ochronie przed hałasem na podstawie przepisów o ochronie środowiska:
  - 1) tereny MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny MNU – do terenów mieszkaniowo-usługowych.
7. Pozostałe tereny, inne niż te wymienione w ust. 6, nie są zaliczane w niniejszym planie do jakichkolwiek kategorii terenów podlegających ochronie przed 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 droga publiczna na terenie planu winna być klasyfikowana jako droga dojazdowa (D);
- 2) miejsca postojowe do obsługi terenów objętych niniejszym planem zapewnić w obrębie danej działki lub terenu;
- 3) nakazuje się zapewnić:
  - a) nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż jedno na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług – na terenach MN,
  - b) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż pięć na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług – na terenach MNU,
  - c) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.
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, do czasu realizacji sieci dopuszcza się indywidualne lub zbiorcze ujęcia wód podziemnych;
  - 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 kanalizacyjnej, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzanie ww. ścieków do zbiorników bezodpływowych, gromadzenie ścieków w tych zbiornikach, okresowe ich opróżniania przez transport asenizacyjny i wywóz do oczyszczalni ścieków;
  - 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniu 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, zgodnie 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 stanowiących 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.
3. Z uwagi na ukształtowanie terenu, występowanie obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i osuwisk w zasięgu granic planu oraz w jego sąsiedztwie, a także budowę geologiczną – gliny, zakazuje się realizacji oczyszczalni ścieków bytowych lub komunalnych z drenażem rozsączającym.

§7.1. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Dopuszcza się scalanie i podział terenu, zgodnie z poniższymi zasadami:

- 1) powierzchnia działek budowlanych:
  - a) na terenach MN – od 600 do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach MNU – od 1000 m<sup>2</sup> do całej powierzchni terenu,
  - c) na terenach KG – od 15 m<sup>2</sup> do całej powierzchni terenu;
- 2) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki:
  - a) na terenach MN oraz MNU – od 50° do 130°,
  - b) na terenach KG – od 30° do 150°;
- 3) szerokość frontu działki:
  - a) na terenie 1MN – od 16 do 50 m,
  - b) na terenie 2MN – od 6 do 40 m,
  - c) na terenie 1MNU – od 30 do 60 m,
  - d) na terenie 2MNU – od 6 do 80 m,
  - e) na terenie 3MNU – od 18 do 50 m,
  - f) na terenie 4MNU – od 6 do 140 m,
  - g) na terenie KG – od 2,5 m do całej obecnej szerokości frontu;
- 4) dopuszcza się szerokość frontu mniejszą od ustalonej w pkt 3 lit. a-b, o ile spełnione będą poniższe warunki:
  - a) działka w odległości do 100 m od frontu osiągnie szerokość większą od odpowiedniej wartości minimalnej w pkt 3 lit. a-b,
  - b) szerokość frontu nie będzie mniejsza niż 4,5 m.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§8.1. Na wszystkich terenach 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 4 do 10 m;

- 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2 do 3,5 m npt.;
  - 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
    - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym od 6 do 9 m npt.,
    - b) w budynku niemieszkalnym od 2,5 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 m<sup>2</sup>.
2. Na wszystkich 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 jednorodzinnym, a w szczególności budynków: gospodarczych, garażowych, jak również łączących w sobie te funkcje, o łącznej powierzchni zabudowy na każdej działce nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 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, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, placów manewrowych, jak również: osłon na pojemniki na odpady, przyłączy i innych podobnych urządzeń służących obsłudze terenu;
  - 4) szerokość elewacji frontowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w układzie bliźniaczym lub szeregowym od 6 m.

§9.1. Na wszystkich terenach MNU ustala się:

- 1) realizację:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - b) budynków usługowych,
    - c) budynków o obu ww. funkcjach;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu oraz działki od 20% do 40%;
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej od 10 do 30 m;
  - 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2 do 4,5 m npt.;
  - 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 6 do 12 m npt.;
  - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
  - 8) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
2. Na wszystkich terenach MNU dopuszcza się:
- 1) na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub usługowym, albo w ramach jednej inwestycji z budową budynku mieszkalnego lub usługowego na tej samej działce – realizację budynków niemieszkalnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1 oraz §8 ust. 1, towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym, a w szczególności budynków: gospodarczych, garażowych, jak również łączących w sobie te funkcje, o łącznej powierzchni zabudowy na każdej działce nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) 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;

- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy: niekubaturowych obiektów zagospodarowania terenu, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, placów manewrowych, jak również: osłon na pojemniki na odpady, przyłączy i innych podobnych urządzeń służących obsłudze terenu.

§10.1. Na wszystkich terenach ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią;
  - 2) realizację obiektów służących zabezpieczeniu terenu przed osuwaniem się mas ziemnych oraz erozją;
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% terenu.
2. Na wszystkich terenach ZP dopuszcza się:
    - 1) budowę alejek spacerowych i placów, placów zabaw, niekubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, chodników, schodów terenowych i pochylni, w tym o nawierzchni utwardzonej;
    - 2) realizację: pergoli, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, o wysokości do 6 m npt.;
    - 3) realizację przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami.
  3. Na terenach 1ZP dopuszcza się ponadto zagospodarowanie jako terenów zieleni w ramach przyległych działek budowlanych na terenach 1MN i 1MNU.

§11.1. Na terenie KD ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także chodników, ścieżek rowerowych, zatok, pasów postojowych i placów manewrowych, przy czym zagospodarowanie terenu jako:
    - a) ulicy – w ciągu całej drogi
    - b) placu – w miejscach rozszerzonego pasa drogowego na obu końcach terenu KD;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami.
2. Na terenie KD dopuszcza się – wyłącznie na warunkach zarządcy drogi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
    - 2) możliwość nasadzenia drzew i krzewów.

§12.1. Na terenie KDW ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) realizację wszystkich elementów drogi.
2. Na terenie KDW dopuszcza się – wyłącznie na warunkach zarządcy terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
    - 2) możliwość nasadzenia drzew i krzewów;
    - 3) zagospodarowanie terenu jako ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego.

§13.1. Na terenie KG ustala się:

- 1) realizację: garaży i parkingów, w tym zespołu (ów) boksów garażowych, albo parkingu (ów) lub garażu (y) wielopoziomowego (ych), a także niezbędnych do ich obsługi dojazdów, dojeżdż, pochylni, schodów itp.;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu oraz działki od 20% do 80%;

- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
  - 4) wysokość obiektu nie może przekraczać 5 m ponad rzędne terenu określone na mapie zasadniczej w rysunku planu;
  - 5) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 0 do 50°;
  - 6) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 15 m<sup>2</sup>;
  - 7) szerokość elewacji frontowej od 2,5 do 70 m.
2. Na terenie KG dopuszcza się:
- 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
  - 2) możliwość nasadzenia drzew i krzewów;
  - 3) urządzenie parkingów terenowych.

§14.1. Na terenie KP ustala się urządzenie parkingu terenowego.

2. Na terenie KP dopuszcza się:
- 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
  - 2) możliwość nasadzenia drzew i krzewów.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

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

załącznik nr 2  
do uchwały  
nr XXIII/ /2021  
Rady Miejskiej w Ujściu  
z dnia 15 lipca 2021 roku

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie Os. Górnego II na terenie miasta Ujście, gmina Ujście  
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922)

**Rada Miejska w Ujściu**

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Os. Górnego w Ujściu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Ujściu nr XXIX/232/2014 z 28 lutego 2014 r. zmienionego uchwałą nr XIV/98/2020 z 18 czerwca 2020 r.

**U Z A S A D N I E N I E**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Os. Górnego II na terenie miasta Ujście, gmina Ujście, obejmuje wyznaczone w studium wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej. Przewidziane w planie zabudowa i zagospodarowanie terenu nie naruszają ustalonych w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszarów. Wprowadzone w tym terenie funkcje: usługowa, drogi, garaże i zieleń – mają wyłącznie charakter uzupełniający i podporządkowanych dominującej na osiedlu funkcji mieszkaniowej. Przyjęte dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wskaźniki odpowiadają tym ustalonym w studium. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

załącznik nr 3  
do uchwały  
nr XXIII/ /2021  
Rady Miejskiej w Ujściu  
z dnia 15 lipca 2021 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie Os. Górnego II na terenie miasta Ujście, gmina Ujście**

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922)

**Rada Miejska w Ujściu rozstrzyga, co następuje:**

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Os. Górnego II na terenie miasta Ujście, gmina Ujście, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

załącznik nr 4  
do uchwały  
nr XXIII/ /2021  
Rady Miejskiej w Ujściu  
z dnia 15 lipca 2021 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie Os. Górnego II  
na terenie miasta Ujście, gmina Ujście  
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania.**

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922)

**Rada Miejska w Ujściu rozstrzyga, co następuje:**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie Os. Górnego II na terenie miasta Ujście, gmina Ujście, biorąc pod uwagę fakt istnienia uzbrojenia terenu we wszystkie media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, należy uznać, że potencjalnie Gmina Ujście będzie musiała wykonać, wyłącznie następujące inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych odcinków dróg publicznych, przebudowa i rozbudowa istniejących dróg publicznych;
- 2) przebudowa lub rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej, a także oczyszczalni ścieków deszczowych;
- 3) przebudowa lub rozbudowa kanalizacji ściekowej;
- 4) przebudowa lub rozbudowa sieci wodociągowej;
- 5) zagospodarowanie terenów zielonych, budowa obiektów sportowo-rekreacyjnych

- związane z realizacją jego ustaleń, jednak wyłącznie w zależności od bieżących potrzeb.

Realizacja ww. inwestycji powinna nastąpić kompleksowo, w ramach jednego zadania i poprzedzać wszelkie inne inwestycje infrastrukturalne w tym obszarze, aczkolwiek należy dopuścić etapowanie o ile nie powoduje ono dysfunkcyjności terenów.

Finansowanie ww. inwestycji nastąpi ze środków publicznych Miasta i Gminy Ujście rozumianych zgodnie z przepisami art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305). Za horyzont czasowy należy przyjąć okres najbliższych czterech kadencji organów Miasta i Gminy Ujście. Dopuszcza się udział w finansowaniu ww. inwestycji innych podmiotów, w tym spoza sektora finansów publicznych na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego.

załącznik nr 5  
do uchwały  
nr XXIII/ /2021  
Rady Miejskiej w Ujściu  
z dnia 15 lipca 2021 roku

**Dane przestrzenne.**

...

## UZASADNIENIE

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 nieznaczną korektę istniejącego układu komunikacyjnego. Wszelkie przewidywane 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,
- 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), 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 gospodarkę 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, czy też ustalając ograniczenia wynikające z faktu występowania obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,

- 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,
  - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych 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,
  - 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, zapewniono dostęp zarówno do pętli i przystanków na Os. Górnym, jak i w centrum Ujścia (dojście przez ul. Zeidlera lub Kalwarię Ujską),
  - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wprowadzono drogi KDW oraz na terenach ZP, zapewniono odpowiednie szerokości pasa drogowego na terenie KD,
  - 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 na obszarach wyznaczonych na ten cel w dotychczas obowiązujących planach miejscowych, w granicach miasta.

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 było ponowne uchwalenie zmiany tego dokumentu, i zastąpienie pochodzącego z roku 1997, nowym z 2006 r. 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 nadto nie odnosiła się ona do planów miejscowych, a wyłącznie do studium.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest nieistotny. Plan nakłada na gminę obowiązek wykonania połączenia drogowego pomiędzy Osiedlem Górnym, a terenami Kalwarii Ujskiej, jednak taki sam obowiązek nakłada również dotychczas obowiązujący w tym miejscu plan. Uchwalany plan ma na celu przede wszystkim urealnienie ustaleń planu, dostosowanie ich do obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, a także dostosowanie ustaleń do struktury władania, co powinno zapewnić w perspektywie poprawę jakości przestrzeni miasta oraz warunków zamieszkiwania na Os. Górnym.

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

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.