

Zarząd Gminy i Miasta Ujście

UJŚCIE - os. GÓRNE

**Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
miasta Ujście oraz gminy Ujście**

Integralną część zmiany planu stanowią:

- uchwała Nr XIV/167/2000 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 29 czerwca 2000 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 64 z dnia 29.IX.2000r.,
- rysunek zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do uchwały.

Projekt zmiany planu opracował:

PRACOWNIA PROJEKTOWA
mgr inż. Mieczysław Karpiński
64-920 Pila, ul. Turkusowa 11
tel./fax (0-67) 212-80-88
NIP 764-020-72-16 570140768

Mieczysław Karpiński
mgr inż. Karpiński
uprawnienie urbanistyczne
Nr 1300/92

UCHWAŁA NR XIV/167/2000

**Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 29 czerwca 2000 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego miasta Ujście oraz gminy Ujście, Ujście - Os. Górne**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz.74 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz.139 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Ujściu uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ujście oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, Ujście – os. Górne, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, zwanym dalej rysunkiem, który stanowi załącznik do uchwały.

§ 2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego – Mw,
 - 2) tereny mieszkalnictwa – małe domy mieszkalne – M,
 - 3) tereny mieszkalnictwa jednorodzinne – Mj,
 - 4) tereny zamieszkania zbiorowego – Mz,
 - 5) tereny usług rzemiosła oraz mieszkalnictwa jednorodzinne – URm,
 - 6) tereny usług oświaty – UO,
 - 7) tereny usług sportu – US,
 - 8) tereny usług handlu – UH,
 - 9) tereny usług gastronomii – UG,
 - 10) tereny zieleni urządzonej – ZP,
 - 11) tereny zieleni izolacyjnej – ZI,
 - 12) tereny zieleni nieurządzonej – ZN,
 - 13) tereny łąk i pastwisk – RZ,
 - 14) tereny upraw polowych – RP,
 - 15) tereny komunikacji kołowej – K,
 - 16) tereny parkingów wydzielonych – KP,
 - 17) tereny wydzielonych tras rowerowych – KR,

- 18) tereny wydzielonych ciągów pieszych – Kx,
 - 19) tereny wydzielone dla garażowania pojazdów – KPg,
 - 20) tereny przepompowni ścieków – NOP,
 - 21) tereny urządzeń elektroenergetycznych – EE.
2. Tereny o jednakowej funkcji, lecz odmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.
 3. Dla terenów o funkcji mieszanej zastosowano oznaczenie podwójne, gdzie pierwszy symbol oznacza funkcję dominującą, a drugi uzupełniającą.

§ 3

1. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 2 do 9, określa się następujące wymagania wspólne:
 - 1) podziały terenu na działki, ustalone w rysunku, są obowiązujące.
 - 2) zakazuje się budowy wolnostojących obiektów gospodarczych, produkcyjnych lub garażowych z wyłączeniem miejsc do tego wyznaczonych na rysunku (tereny URm, Mw 2 i M 1, M 2) - obiekty te mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne.
 - 3) dla wszystkich obiektów ustala się:
 - a) nakrycie dachem symetrycznym, spadzistym – maksymalne pochylenie połaci dachowej 40°; z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 2 wszystkie poddasza winny być użytkowe; pokrycie dachów ogniotrwałe w kolorze ciemno czerwonym,
 - b) kształt kalenicy określony w rysunku jest obowiązujący,
 - c) poziom posadowienia posadzki parteru nie wyżej niż 60 cm ponad najwyższej położony, przyległy do projektowanego budynku istniejący poziom terenu (z wyłączeniem budynków lokowanych na terenie oznaczonym 2 Mj)
 - d) wykonanie kolorystyki elewacji w tonacjach pastelowych,
 - 4) Tymczasowe obiekty garażowe przeznacza się do likwidacji.
2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się ponadto:
 - 1) obowiązek realizacji dróg i parkingów wg ustaleń przyjętych w rysunku.
 - 2) obowiązek realizacji obiektów garażowych przez jednego inwestora zastępczego, celem uzyskania jednorodności materiałowej i właściwej estetyki obiektów.
 - 3) obowiązek realizacji małej architektury, miejsc zabaw dla dzieci oraz nasadzeń wysokiej i niskiej zieleni, zgodnie z zatwierdzonymi projektami zagospodarowania terenu, wg sugestii zawartych w rysunku.

§ 4

Tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego (Mw), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 4, obejmują tereny zabudowane oraz przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

1. Dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego istniejącego (Mw 1 i Mw 2), oprócz wymogów określonych w § 3 ust.2 ustala się:
 - 1) prawo do wbudowania bądź adaptacji na cele usług nieuciążliwych dla otoczenia – lokali w parterze lub przyziemiu budynków mieszkalnych, z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - 2) prawo do zmiany funkcji na usługową dla obiektów infrastruktury technicznej wyłączonych na stałe z eksploatacji.
 - 3) prawo do przebudowy obiektów wymienionych w pkt. 2), pod warunkiem nawiązania do stylistyki architektonicznej istniejącego osiedla mieszkaniowego.
 - 4) zachowanie funkcji obiektu administracji spółdzielni, a także przybudowanego do bloku mieszkalnego obiektu mieszczącego stację elektroenergetyczną oraz usługi (w tym handlowe).
 - 5) prawo do modernizacji obiektów istniejących (poza wymienionymi w ust.1).
 - 6) prawo uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej wg oznaczeń w rysunku – wysokość nowych budynków maksimum IV kondygnacje, dach płaski.
 - 7) prawo do realizacji obiektu garażowego, wg wymogów ustalonych w § 3 ust.1 pkt 2 i 3.
3. Dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego (Mw), przeznaczonych pod zabudowę, oprócz wymogów określonych w § 3 ust. 1 i 2, ustala się:
 - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku - Mw 3, prawo do realizacji budynku mieszkalnego o wysokości IV kondygnacji,
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku – Mw 4, prawo do realizacji budynku mieszkalnego, z częścią parteru przeznaczoną na usługi (w tym handlu); wysokość obiektu IV do V kondygnacji,
 - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku – Mw 5, prawo do realizacji budynku mieszkalnego o układzie tarasowym, wysokości III kondygnacji (od strony południowo-wschodniej) i IV kondygnacji; obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 5

Dla terenów mieszkalnictwa – małe domy mieszkalne (M), wymienionych w § 2 ust.2, oprócz wymogów określonych w § 3, ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku – M 1, prawo do realizacji budynku mieszkalnego o wysokości III kondygnacji, z przejściem dla pieszych w poziomie parteru; w części centralnej; prawo do realizacji obiektu garażowego,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku – M 2, prawo do realizacji budynków mieszkalnych o wysokości III kondygnacji oraz obiektu garażowego.

- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku – M 3, prawo do realizacji powtarzalnych budynków o rzucie kwadratowym, wysokości III kondygnacji, nakrytych dachem kopertowym o pochyleniu połaci dachowej nie większym niż 25° oraz małych domów mieszkalnych o wysokości III kondygnacji.

§ 6

1. Dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinne (Mj), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3, oprócz wymogów określonych w § 3 ust. 1, ustala się:
 - 1) dla terenu, oznaczonego na rysunku – Mj 1, prawo do zabudowy powtarzalnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (z dopuszczeniem usług bytowych w parterze) o wysokości III kondygnacji, nakrytych dachami kopertowymi o jednakowym pochyleniu połaci dachowej do 30° ,
 - 2) dla terenu, oznaczonego na rysunku – Mj 2, prawo do realizacji powtarzalnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wg ustaleń przyjętych w rysunku; poziom posadowienia posadzki parteru 98,5 m n.p.m.; dopuszcza się realizację garaży oraz usług nieuciążliwych dla otoczenia, z zachowaniem przepisów szczególnych, wyłącznie w suterenie budynków; wysokość obiektów II kondygnacje; nakrycie dachami o jednakowym pochyleniu połaci dachowych; wyklucza się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z ulicy Czarnkowskiej (przez teren zieleni izolacyjnej ZI 2),
 - 3) dla terenu, oznaczonego na rysunku – Mj 3, prawo do realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, po jednym na każdej z wyodrębnionych działek; wysokość budynków II kondygnacje.
 - 4) dla terenu, oznaczonego na rysunku – Mj 4, prawo do realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wg analogicznych wymogów, jak w pkt. 3; w budynku mieszkalnym, dla którego przewidziano w rysunku dach kopertowy, dopuszcza się wbudowanie lokalu usługowego, np. małej gastronomii.

§ 7

Dla terenu zamieszkania zbiorowego (MZ), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 4, który przeznaczony jest głównie dla obsługi ruchu pielgrzymkowego do Kalwarii Ujskiej, oprócz wymogów, określonych w § 3 ust. 1, ustala się:

- 1) prawo do realizacji obiektu zamieszkania zbiorowego wraz z towarzyszącymi usługami, wg ustaleń przyjętych w rysunku; konieczne jest zapewnienie ogólnodostępnych sanitariatów w parterze budynku; wysokość symetrycznie ukształtowanego obiektu – do III kondygnacji; część centralna, z przejściem dla pieszych w parterze, winna być nakryta dachem kopertowym i wyższa o jedną kondygnację.
- 2) obowiązek spójnego z przyległym terenem ZP/RZ urządzenia zieleni wysokiej i niskiej.

§ 8

Dla terenów usług rzemiosła oraz mieszkalnictwa jednorodzinne (URm), wymienionych w § 2 ust.1 pkt 5, oprócz wymogów określonych w § 3 ust.1, ustala się:

- 1) prawo do realizacji budynków mieszkalnych, wolnostojących, zlokalizowanych jak to oznaczono na rysunku; wysokość budynków III kondygnacje.
- 2) prawo do realizacji obiektów przeznaczonych na funkcje usług rzemiosła, w tym produkcyjnego, z uciążliwością ograniczoną do granic działki, z zachowaniem przepisów szczególnych.
- 3) zakaz lokalizacji usług transportu ciężarowego oraz obsługi pojazdów mechanicznych.

§ 9

Dla terenów usług oświaty i towarzyszących usług sportu (UO/US), wymienionych w § 2 ust.1 pkt 6 i 7, oprócz wymogów określonych w § 3 ust. 1, ustala się:

- 1) prawo do realizacji obiektów oświatowych (szkoły), nie wyższych niż II kondygnacje wraz z ogólnodostępną jednokondygnacyjną salą sportową, zlokalizowanych jak to określono na rysunku; wymagane jest potraktowanie części centralnej szkoły jako akcentu urbanistyczno-architektonicznego o dopuszczalnej wysokości do III kondygnacji,
- 2) prawo do realizacji zespołu ogólnodostępnych obiektów sportowych, w tym boiska, bieżni, skoczni oraz kortów tenisowych,
- 3) obowiązek nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, wg ogólnego, zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki.

§ 10

Dla terenu usług handlu (UH), wymienionych w § 2 ust.1 pkt 8, oprócz wymogów określonych w § 3 ust. 1, ustala się prawo do realizacji obiektu handlowego, o wysokości III kondygnacji.

§ 11

Dla terenu usług gastronomii (UG), wymienionych w § 2 ust.1 pkt 9, oprócz wymogów określonych w § 3 ust. 1, ustala się:

- 1) prawo do realizacji jednokondygnacyjnego, panoramicznego obiektu gastronomicznego, na rzucie koła, nakrytego nieużytkowym dachem o pochyleniu 25° oraz tarasu widokowego, wg wymogów określonych w rysunku.
- 2) w przypadku pozytywnej opinii geotechnicznej dopuszcza się pełne podpiwniczenie budynku i tarasu widokowego – z możliwością rozszerzenia funkcji obiektu na suterene, przy spełnieniu przepisów szczególnych.
- 3) ustala się obowiązek umocnienia terenów przyległych do skarpy nasadzeniami zieleni niskiej.

§ 12

1. Tereny zieleni w całym obszarze zmiany planu obejmują:
 - 1) tereny zieleni urządzonej (ZP), wymienione w § 2 ust.1 pkt. 10,
 - 2) tereny zieleni izolacyjnej (ZI), wymienione w § 2 ust.1 pkt. 11,
 - 3) tereny zieleni nieurządzonej (ZN), wymienione w § 2 ust.1, pkt.12 - wyłączone z zabudowy; należy chronić je przed erozją,
 - 4) obowiązkowe nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej na terenach przeznaczonych do zabudowy – określone w rysunku.
2. Dla terenów, o których mowa w ustępie 1 pkt 1 i 2, ustala się ponadto:
 - 1) urządzenie zieleni na wymienionych terenach może nastąpić na podstawie odrębnych projektów zagospodarowania terenu,
 - 2) na terenach zieleni urządzonej, szczególnie w obszarze skarp, należy dosadzić różnorodne gatunki drzew i krzewów, w celu urozmaicenia krajobrazu,
 - 3) na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku – ZI 1, zezwala się na realizację obiektu przystanku autobusowego i niezbędnych dojść pieszych,
 - 4) na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku – ZI 2, obowiązuje urządzenie ścieżki pieszo-rowerowej, łączącej osiedle z zespołem pracowniczych ogródków działkowych,

§ 13

Dla terenów łąk i pastwisk (RZ), wymienionych w § 2 ust.1 pkt. 13 oraz dla terenów upraw polowych (RP), wymienionych w § 2 ust.1 pkt. 14, ustala się:

- 1) prawo do rolniczego wykorzystania,
- 3) zakaz zabudowy i przekształceń terenu.

§ 14

1. Tereny obsługi komunikacyjnej osiedla w obszarze zmiany planu obejmują:
 - 1) tereny komunikacji kołowej (K), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 15,
 - 2) tereny parkingów wydzielonych (KP), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 16,
 - 3) tereny wydzielonych tras rowerowych (KR), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 17,
 - 4) tereny wydzielonych ciągów pieszych (Kx), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 18,
 - 5) tereny wydzielone dla garażowania pojazdów (KPg), wymienione w ust. 1 pkt 19.
2. Ustala się następujące zasady dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1:
 - 1) układ komunikacji kołowej osiedla składa się z ulic lokalnych – L i dojazdowych – D; łączy się on dwoma zjazdami z ulicą Czarnkowską, oznaczoną na rysunku – G, która jest fragmentem przebiegu drogi wojewódzkiej nr 182 (ulica poza obszarem zmiany planu),

- 2) funkcjonujące podłączenie ulicy dojazdowej od ulicy Czarnkowskiej do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostanie wyłączone z ruchu po zrealizowaniu wlotów do ulicy głównej, wyznaczonych na rysunku,
3. Parkingi wydzielone, wymienione w ust. 1 pkt 2, zabezpieczają ogólnodostępne miejsca postojowe przy obiektach usługowych i mieszkalnych. Służą również do obsługi ruchu pielgrzymkowego.
4. Dopuszcza się możliwość wykorzystania wydzielonych tras pieszych i rowerowych wymienionych w ust. 1 pkt. 3 i 4, na cele sportowo-rekreacyjne. Ze ścieżek rowerowych mogą korzystać piesi.
5. Tereny wydzielone dla garażowania pojazdów, wymienione w ust. 1 pkt 5, obejmują każdorazowo ulicę dojazdową i zespół garaży wbudowanych w skarpe. Dopuszcza się realizację schodów terenowych dla skrócenia dojść pieszych do budynków mieszkalnych.
6. Tereny wymienione w ust. 1 pkt. 1, 3 i 4 stanowią zasadniczą przestrzeń do realizacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 15

1. Dla całego obszaru objętego zmianą planu przewiduje się uzbrojenie w miejską sieć infrastruktury technicznej.
2. Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z wyjątkiem terenów Mw 1 i Mw 2.
3. Tereny przepompowni ścieków (NOp), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 20, przeznaczone są do realizacji przepompowni ścieków sanitarnych oraz piaskownika na przebiegu kolektora odprowadzającego wody opadowe.
4. Tereny urządzeń elektroenergetycznych (EE), wymienione w § 2 ust. 1 pkt 21, przeznaczono do realizacji elektroenergetycznej stacji transformatorowej. W zależności od rozstrzygnięć projektowych lokalizacje przedstawione w rysunku można traktować jako alternatywne.
5. Zasady prowadzenia infrastruktury technicznej przedstawiono na rysunku.
6. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią projekty branżowe, zgodnie ze strefowaniem przewidzianym w projektach zagospodarowania ulic, stanowiących załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 16

Obowiązują oznaczone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) linie podziału terenu o jednakowym sposobie użytkowania – ściśle określone,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy obiektów gospodarczych lub garaży,

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów gospodarczych lub garaży,
- 7) obowiązujące linie głównych kalenic,
- 8) obowiązujące nasadzenia zieleni wysokiej oraz niskiej,
- 9) określone wymiary i odległości.

§ 17

Zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20 % stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Ujście.

§ 19

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr 51/XVII/81 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Ujściu z dnia 28 kwietnia 1981 r. zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście oraz uchwały Nr VII/34/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Ujściu z dnia 27 kwietnia 1985 r. w sprawie przyjęcia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ujście, a także uchwały Nr XXIII/174/92 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 14 grudnia 1992r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ujście.

§ 20

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ujściu
Hołma
Int. Jerzy Kołma