

Integralną część planu stanowią:

- uchwała nr XXII/261/2001 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 22 sierpnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszewo - gmina Ujście,
- rysunki planu w skali 1:5000 i 1:1000 stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały

Uchwała ogłoszona  
w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Wielkopolskiego nr. 117 z dnia 26. IX. 2001r.

Zespół autorski: mgr inż. arch. Henryk Gawroński upr. nr 247/88  
mgr inż. arch. Ireneusz Ratajczak  
inż. Halina Nowacka  
tech. arch. Przemysław Kusz  
tech. bud. Dariusz Skrzypczyk



UCHWAŁA NR XXII/261/2001  
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU  
z dnia 22 sierpnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi  
Kruszewo – gmina Ujście

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity: Dz. U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późniejszymi zmianami), art.26 oraz art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. nr 15 poz.139 z 25 lutego 1999 r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Ujściu uchwała, co następuje:

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszewo zwanym dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar oznaczony na mapach w skali 1:5000 i 1:1000 zwanymi dalej rysunkiem , stanowiącymi załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały.

§2.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów odpowiednio do oznaczeń na rysunku :

- 1) Tereny wyłączone z zabudowy:
  - RP - tereny upraw polowych,
  - RO - tereny ogrodów i sadów,
  - RL - tereny lasów,
  - ZCz - tereny cmentarzy nieczynnych,
  - ZP - tereny zieleni urządzonej,
  - W - wody powierzchniowe
- 2) Tereny z ograniczonym prawem zabudowy :
  - KG - tereny ulic klasy G,
  - KZ - tereny ulic klasy Z,
  - KL - teren ulic klasy L,
  - KD - teren ulic klasy D,
  - KP - tereny parkingów ogólnodostępnych.
- 3) Tereny przeznaczone pod zabudowę :
  - MN - tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
  - UC - tereny usług skoncentrowanych,
  - UI - tereny usług straży pożarnej,
  - UO - tereny usług oświaty,
  - US - tereny usług sportu i rekreacji,
  - UKs - tereny usług kultury i sakralnych,
  - UH - tereny handlu detalicznego,
  - UG - terenu usług gastronomii,
  - UR - tereny usług rzemiosła,
  - PP - tereny przemysłu,
  - PS - tereny baz, składów i handlu hurtowego,
  - ROz - tereny upraw ogrodnich z prawem zabudowy obiektami produkcyjnymi,
  - RP-O - teren ośrodka produkcji rolniczej,
  - ZCc - teren cmentarza czynnego,
  - KS-P - tereny stacji paliw,
  - NOo - tereny oczyszczalni ścieków,
  - NOw - teren piaskownika kanalizacji deszczowej,
  - NOp - teren przepompowni ścieków,
  - EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych.

### §3.

Na obszarze objętym planem obowiązują oznaczone na rysunku :

- 1) linie rozgraniczające tereny - istniejące,
- 2) linie rozgraniczające tereny - projektowane,
- 3) projektowane linie podziału wewnętrznego,
- 4) granice strefy ochrony archeologicznej,
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 6) orientacje kalenicy dachów,
- 7) lokalizacje urządzeń elektroenergetycznych,
- 8) schematy przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

### §4.

Na całym obszarze objętym planem obowiązują :

- 1) zakaz pokrywania dachów materiałami w kolorze szarym i papą w kolorze czarnym,
- 2) zakaz stosowania ścianek kolankowych w kondygnacji poddasza obiektów nowych oraz modernizowanych,
- 3) szczególna ochrona oznaczonych na rysunku obiektów zabytkowych polegająca na obowiązku zachowania formy dachu, rysunku elewacji, szczegółów stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) dachy obiektów zabytkowych można kryć wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 5) ustala się obowiązek uzgadniania projektów modernizacji i rozbudowy budynków zabytkowych przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków,
- 6) zakaz realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi określonych Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (Dz. U. nr 93 poz. 589)
- 7) prawo adaptacji zabudowy zagrodowej na potrzeby innej działalności gospodarczej, pod warunkiem zachowaniem charakterystycznych elementów zewnętrznej formy architektonicznej,
- 8) na terenach zabudowy jednorodzinnej, na których ustala się prawo realizacji budynków gospodarczych, dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w branżach nie wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz.U. nr 93 poz. 589),
- 9) na obszarach przeznaczonych pod zabudowę tereny komunikacji drogowej K w liniach rozgraniczających są terenami realizacji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 5.

Dla terenów wymienionych w §2. ust.1 ustala się całkowity zakaz zabudowy z wyjątkiem:

- 1) liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) urządzeń służących regulacji stosunków wodnych,
- 3) budowy ogrodzeń terenów oznaczonych na rysunku RO i ZCz.

### §6.

Dla terenów wymienionych w § 2 ust.2 ustala się ograniczone prawo zabudowy odpowiednio :

- 1) K(Z,L,D) - prawo budowy jezdni, chodników i ścieżek rowerowych oraz liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) prawo budowy liniowych urządzeń infrastruktury technicznej nie dotyczy terenów w liniach rozgraniczających dróg poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę,
- 3) KP - prawo budowy utwardzonych nawierzchni ruchu i postoju, ogrodzenia oraz oświetlenia terenu.

### §7.

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej odpowiednio do oznaczeń na rysunku :

- 1MN - zabudowa mieszkalna i zagrodowa, istniejąca i projektowana o wysokości 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci od 40° do 50°,
  - poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,9 m od terenu mierząc w najwyższym położonym narożniku budynku,

- dla obiektów projektowanych ustala się obowiązującą linię zabudowy mieszkalnej na 12,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, jest to jednocześnie nieprzekraczalna linia zabudowy gospodarczej,
  - dla zabudowy gospodarczej obowiązują parametry identyczne jak dla zabudowy mieszkalnej,
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki,
- 2MN**
- zabudowa mieszkalna i zagrodowa istniejąca i projektowana z prawem prowadzenia działalności gospodarczej określonej w §4. ust.7,
  - projektowana zabudowa mieszkalna wolnostojąca o wysokości 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
  - dla zabudowy projektowanej i obiektów modernizowanych ustala się dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 50°,
  - poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 1,20 m od przyległego terenu mierząc w najwyższym narożniku budynku,
  - dla zabudowy gospodarczej obowiązują parametry identyczne jak dla budynków mieszkalnych,
  - obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do ulicy przy obowiązującej linii zabudowy oddalonej od linii rozgraniczającej ulicę o 7,50 m,
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.
- 3MN**
- projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z dopuszczeniem usług o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
  - ustala się wysokość budynków na 2 kondygnacje w tym użytkowe poddasze,
  - obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 40°,
  - obowiązuje zakaz stosowania ścianek kolankowych w kondygnacji poddasza,
  - poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 60 cm od przyległego terenu mierząc w najwyższym narożniku budynku,
  - ustala się prawo budowy budynków gospodarczych i usługowych dla których obowiązują warunki zabudowy identyczne jak dla budynków mieszkalnych,
  - obowiązuje orientacja budynków mieszkalnych szczytem do ulicy,
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.
- 4MN**
- teren istniejącej zabudowy zagrodowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej z prawem realizacji budynków gospodarczych
  - projektowana zabudowa mieszkalna, jednorodzinna, wolnostojąca,
  - ustala się wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych nie wyższych niż 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - obowiązują dachy strome o pochyleniu połaci od 35° do 45°,
  - poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,90 m od terenu mierząc w najwyższym narożniku budynku,
  - obowiązuje orientacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do ulicy,
  - dla istniejących działek przy ul. Dworcowej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulicę,
  - dla działek projektowanych ustala się obowiązującą linię zabudowy mieszkalnej w odległości 9,0 m od linii rozgraniczających ulicę oraz nieprzekraczalną linię zabudowy gospodarczej usytuowaną w odległości 25 m od linii rozgraniczających ulicę,
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
  - obowiązuje zakaz wstępnego podziału istniejących działek przy ul. Dworcowej.
- 5MN**
- teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej,
  - dla działek położonych przy ul. Szkolnej maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni działki,

- dla pozostałych działek maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
  - ustala się zakaz wtórnego podziału istniejących działek przylegających do ul. Szkolnej i ul. Dworcowej za wyjątkiem oznaczonych na rysunku,
  - dla zabudowy projektowanej i modernizowanej obowiązują parametry identyczne jak dla terenów oznaczonych 4 MN.
- 6MN** - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z prawem realizacji budynków gospodarczych,
- dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicę,
  - dla budynków gospodarczych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 m od linii rozgraniczających ulicę,
  - maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki,
  - dachy oraz poziom posadzki parteru jak dla terenu oznaczonego 4 MN.
- 7MN** - teren istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z prawem wydzielenia nowych działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się obowiązek utrzymania i konserwacji istniejącego cieków wodnego,
  - pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla 1 MN.
- 8MN** - teren istniejącej zabudowy zagrodowej bez prawa wtórnego podziału z prawem przekształcenia funkcji na usługi rzemiosła i handlu detalicznego,
- dla projektowanej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy klasy Z 12,0 m, a od ulicy klasy D 5,0 m,
  - pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu oznaczonego 1MN.
  - ustala się prawo realizacji zabudowy gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarki rolno-hodowlanej lub usługowo-handlowej,
  - maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
- 9MN** - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
- ustala się wysokość zabudowy na maksimum 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10,0 m od ulicy kategorii D oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy kategorii Z i terenów oznaczonych RP w odległości 20,0 m od granicy działki,
  - obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych,
  - obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci od 35° do 40°,
  - obowiązuje orientacja budynku szczytem do ulicy,
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.
- 10MN** - istniejący teren zabudowy zagrodowej,
- ustala się prawo podziału terenu na działki pod warunkiem, że nowotworzone działki będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup> i szerokość minimum 25 m,
  - dla istniejących budynków mieszkalnych z dachem płaskim ustala się prawo nadbudowy dachu stromego o nachyleniu połaci od 40° do 50°,
  - ustala się wysokość nowej zabudowy na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
  - dla zabudowy projektowanej obowiązują dachy strome o pochyleniu połaci od 40° do 50° kalenicą równoległą do drogi KZ,
  - ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,90 m od terenu mierząc w najwyższej położonym narożniku budynku,
  - dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują parametry identyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej,
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki.
- 11MN** - teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej,

- dla istniejącej zabudowy z dachem płaskim ustala się prawo realizacji dachu stromego z poddaszem użytkowym,
- na całym terenie obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci od 40° do 50°,
- na terenie zabudowy wielorodzinnej ustala się prawo realizacji garaży na samochody osobowe usytuowane przy obowiązującej linii zabudowy znajdującej się w odległości 50,0 m od ściany budynków wielorodzinnych,
- na terenie zabudowy jednorodzinnej ustala się prawo realizacji garaży usytuowanych w istniejącej linii zabudowy gospodarczej,
- na wszystkich garażach obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci dachowych 30°, z okapem na wysokości 2,50 m od terenu.

- 12 MN - teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej adaptowanej w planie,
- obowiązuje zakaz wtórnego podziału terenu,
  - zezwala się na rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, pod warunkiem nie zwiększania ilości mieszkań,
  - zezwala się na realizację garaży na samochody osobowe usytuowane w linii zabudowy oddalonej od ulicy klasy KD o 6,0 m,
  - w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz budowy garaży obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci identycznym jak na budynkach mieszkalnych,
  - na projektowanych garażach obowiązuje jednolita forma architektoniczna wszystkich boksów realizowanych na jednej działce.

§8.

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów ośrodka usługowego oznaczonego na załączniku nr 1 literami UC odpowiednio do oznaczeń na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 w skali 1:1000:

- 1UC - projektowana zabudowa usługowa handlu detalicznego i usług bytowych dla mieszkańców,
- ustala się wysokość zabudowy na 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe z dopuszczalnym podpiwniczeniem,
  - obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci 35°,
  - na wszystkich dachach obowiązuje jeden rodzaj i kolor pokrycia dachu,
  - obowiązuje zakaz stosowania ścianek kolankowych w kondygnacji poddasza,
  - dopuszcza się realizację mieszkań w kondygnacji poddasza,
  - w celu zachowania jednolitego charakteru architektonicznego wymagane jest projektowanie całej pierzei przez jednego projektanta
  - dopuszcza się zróżnicowanie poziomów kondygnacji, jeżeli wynika to z konfiguracji terenu z zachowaniem warunku, że poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 40 cm od terenu mierząc w najwyższym położonym narożniku budynku,
  - ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 25% powierzchni działki.
- 2UC - projektowana i istniejąca zabudowa usługowa handlu detalicznego i usług bytowych dla mieszkańców i administracji,
- od strony ulicy klasy Z ustala się wysokość zabudowy na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe,
  - od strony ulicy klasy D dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną z dachami płaskimi,
  - dla dachów stromych obowiązuje nachylenie połaci od 40° do 50°,
  - poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 40 cm od terenu mierząc w najwyższym położonym narożniku budynku,
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.
- 3UC - projektowana i istniejąca zabudowa usługowa handlu detalicznego, gastronomii, kultury i administracji,
- ustala się prawo podziału terenu odpowiednio do funkcji budynków lub ich części pod warunkiem zachowania dostępności do drogi publicznej,
  - intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu

#### §9.

Dla terenu usług oświaty oznaczonego na rysunku planu 1UO ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejący, zabytkowy zespół pałacowo-parkowy stanowiący ośrodek szkoleniowy z prawem rozbudowy i nadbudowy,
- 2) dopuszcza się zmianę funkcji na usługi zdrowia, opieki socjalnej i kultury,
- 3) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu stanowiącego zabytkowy park, a nasadzenia uzupełniające mogą być prowadzone wyłącznie w oparciu o uzgodniony projekt i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- 4) wszelkie roboty budowlane i konserwatorskie oraz realizacja nowych obiektów kubaturowych wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### §10.

Dla terenu usług oświaty oznaczonego na rysunku planu 2UO ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca szkoła z prawem rozbudowy i nadbudowy,
- 2) w przypadku nadbudowy obowiązuje wykonanie dachu stromego o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30°.

#### §11.

Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku 1US ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren projektowanego stadionu wielofunkcyjnego,
- 2) ustala się prawo realizacji obiektów integralnie związanych z funkcją terenu tj. szatni, sali klubowej, zaplecza technicznego, sanitariatów, placu do tańca, parkingów itp.
- 3) wzdłuż granic terenu obowiązuje nasadzenie podwójnego szpaleru drzew ozdobnych,
- 4) wjazd na teren wyłącznie z ulicy klasy Z lub D.

#### §12.

Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku 2US ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren projektowanego aquaparku i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulic,
- 3) ustala się obowiązek wybudowania odpowiedniej do funkcji ilości miejsc parkingowych w granicach terenu,
- 4) nie mniej niż 30% powierzchni terenu winno być przeznaczona na zielen trwałą o charakterze parkowym,
- 5) wszelkie obiekty kubaturowe winny się cechować wysokimi walorami architektonicznymi.

#### §13.

Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku 3US ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren istniejącego boiska sportowego, który po zrealizowaniu obiektu o którym mowa w §11. może stanowić boisko szkolne,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- 3) ustala się prawo budowy ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 2,00 m wraz z podmurówką, licząc w środku przęsła,
- 4) wzdłuż granic terenu obowiązuje nasadzenie podwójnego szpaleru drzew ozdobnych.

#### §14.

Dla terenów usług zdrowia oznaczonych na rysunku UZ ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na cele mieszkaniowe, usług oświaty, kultury, administracji itp. usług nieuciążliwych,
- 2) ustala się prawo rozbudowy i nadbudowy obiektu istniejącego,
- 3) ustala się prawo realizacji garaży na samochody osobowe, pod warunkiem zachowania jednolitej formy architektonicznej,

- 4) w przypadku nadbudowy istniejącego budynku oraz na projektowanych garażach obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ .

#### §15.

Dla terenów usług sakralnych oznaczonych na rysunku UKs ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) ustala się prawo rozbudowy i przebudowy istniejącego kościoła pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) ustala się prawo realizacji innych budynków integralnie związanych z funkcją terenu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy usytuowanej w odległości 15,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej ulicę klasy Z i 10,0 m od ulicy klasy L.

#### §16.

Dla terenów usług handlu detalicznego oznaczonych na rysunku UH ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren oznaczony 1UH przeznaczony jest na prowadzenie handlu materiałami do produkcji ogrodnictwa oraz szkółkarstwa,
- 2) teren oznaczony 2UH przeznaczony jest na prowadzenie handlu detalicznego w różnych branżach,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym,
- 4) obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci od  $25^{\circ}$  do  $30^{\circ}$ ,
- 5) dla terenu oznaczonego 1UH ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 10,0 m od linii rozgraniczających ulicę,
- 6) dla terenu oznaczonego 2UH ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy usytuowaną w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicę klasy L i 6,0 m od linii rozgraniczających ulicę klasy D,
- 7) miejsca parkingowe związane z obsługą terenu oznaczonego 2UH wyznaczyć należy w granicach terenu.

#### §17.

Dla terenu handlu detalicznego i gastronomii oznaczonego na rysunku 3UHG ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) istniejący budynek mieszkalny przeznacza się do zaadaptowania na cele gastronomii oraz funkcje mieszkalno-hotelowe,
- 2) ustala się prawo rozbudowy istniejących budynków pod warunkiem dostosowania części projektowanej do formy architektonicznej części istniejącej,
- 3) obowiązuje maksymalne zachowanie kształtu dachu oraz detali architektonicznych w budynku istniejącym,
- 4) projektowane budynki przeznaczone na usługi handlu detalicznego winny posiadać dachy strome o nachyleniu połaci identycznym jak na budynkach istniejących,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej usytuowaną w odległości 10,0 m od ulicy klasy Z i 6,0 m od ulicy klasy L,
- 6) projekty budowlane adaptacji zabudowy istniejącej oraz nowych budynków wymagają zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### §18.

Dla terenów usług rzemiosła oznaczonych na rysunku 1UR ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) teren przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie rzemiosła usługowego i produkcyjnego z wyłączeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi określonych w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz.U. nr 93 poz. 589) wraz z zabudową mieszkalną, jednorodzinna,
- 2) dla budynków mieszkalnych ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicę,
- 3) dla zabudowy usługowej i gospodarczej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicę.

- 4) ustala się wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- 5) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 90 cm nad poziom terenu mierząc w najwyżej położonym narożniku budynku,
- 6) dla zabudowy projektowanej obowiązują dachy strome o nachyleniu połaci  $35^\circ$ ,
- 7) maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.

#### § 19.

Dla terenów usług rzemiosła oznaczonych na rysunku 2UR ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) teren przeznaczony jest na prowadzenie usług transportu towarowego oraz działalności gospodarczej w dziedzinach nie objętych Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. (Dz.U. nr 93 poz.589),
- 2) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego dla prowadzącego działalność gospodarczą właściciela nieruchomości,
- 3) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarczej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających ulicę,
- 4) dla zabudowy gospodarczej ustala się dachy o pochyleniu połaci od  $15^\circ$  do  $30^\circ$ ,
- 5) w granicach jednej działki obowiązują identyczne nachylenia połaci dachowych,
- 6) maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki.

#### § 20.

Dla terenu usług rzemiosła oznaczonego na rysunku 3UR ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) teren rzemiosła usługowego którego uciążliwość nie przekracza granic działki budowlanej oraz zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
- 2) ustala się wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych nie wyższych niż 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 3) obowiązują dachy strome o pochyleniu połaci od  $35^\circ$  do  $45^\circ$ ,
- 4) poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,90 m od terenu mierząc w najwyżej położonym narożniku budynku,
- 5) obowiązuje orientacja budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do ulicy,
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkalnej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulicę,
- 7) dla projektowanej zabudowy usługowej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicę,
- 8) intensywność zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
- 9) dopuszcza się wtórny podział terenu w celu wydzielenia działki pod zabudowę jednorodzinna pod warunkiem, że szerokość działki będzie nie mniejsza niż 25,0 m.

#### § 21.

Dla terenu usług rzemiosła oznaczonego na rysunku 4UR ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) teren usług kamieniarsko-budowlanych bez prawa realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
- 3) obowiązują dachy o nachyleniu połaci od  $30^\circ$  do  $45^\circ$ ,
- 4) ustala się obowiązek nasadzenia podwójnego szpalieru drzew ozdobnych wzdłuż granic działki,
- 5) zasięg uciążliwości wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej w tym hałasu nie może przekraczać granic działki.

#### § 22.

Dla terenu przemysłu oznaczonego na rysunku 1PP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren produkcji przemysłowej, której zasięg uciążliwości nie pokrywa się z zabudową mieszkaniową, z wyłączeniem inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi określonych Rozporządzeniem wymienionym w §18 ust. 1,
- 2) dla projektowanej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicę,
- 3) ustala się wysokość zabudowy produkcyjnej na 1 kondygnację z dopuszczeniem budynków 2-kondygnacyjnych dla zabudowy administracyjno-socjalnej,
- 4) poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,45 cm od przyległego terenu,
- 5) obowiązują dachy o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25<sup>o</sup>,
- 6) wzdłuż granic działki przylegających do zabudowy mieszkalnej obowiązuje wykonanie podwójnego szpaleru drzew i krzewów zimozielonych,
- 7) w granicach terenu obowiązuje wykonanie miejsc parkingowych w ilości wystarczającej dla użytkowników stałych i przebywających okresowo.

#### § 23.

Dla terenu przemysłu oznaczonego na rysunku 2PP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren produkcji przemysłowej, której zasięg uciążliwości nie pokrywa się z zabudową mieszkaniową,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających ulicę klasy KG i 10,0 m od linii rozgraniczających ulicę klasy KZ,
- 3) przy granicy z ulicą klasy KG obowiązuje nasadzenie podwójnego szpaleru drzew i krzewów zimozielonych,
- 4) ustala się prawo wtórnego podziału terenu pod warunkiem tworzenia działek nie mniejszych niż 5.000 m<sup>2</sup>,
- 5) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z ulicy kl. KZ,
- 6) warunki kształtowania zabudowy identyczne jak dla terenu oznaczonego 1PP.

#### § 24.

Dla terenów baz i składów oznaczonych na rysunku PS ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren baz transportowych, zaplecza budownictwa i handlu hurtowego,
- 2) ustala się prawo podziału terenu identyczne jak dla terenu oznaczonego 2PP,
- 3) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z ulicy kl. KZ,
- 4) warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu identyczne jak dla terenu oznaczonego 2PP.

#### § 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku PP-PS ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren aktywności gospodarczej bez ograniczeń funkcji,
- 2) ustala się prawo wtórnego podziału terenu oraz wydzielenia dróg wewnętrznych na podstawie projektu zagospodarowania terenu,
- 3) działki tworzone w wyniku wtórnego podziału nie mogą być mniejsze niż 5.000 m<sup>2</sup>,
- 4) ustala się szerokość dróg wewnętrznych na 15,0 m w liniach rozgraniczających,
- 5) warunki kształtowania zabudowy jak dla terenu oznaczonego 2PP.

#### § 26.

Dla terenów upraw ogrodniczych z prawem zabudowy, oznaczonych na rysunku ROz ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren upraw ogrodniczych, sadów i szkółek roślinnych z prawem budowy obiektów szklarniowych oraz budynków zaplecza produkcyjnego i socjalnego,
- 2) dla budynków ustala się wysokość zabudowy na 1 kondygnację,
- 3) obowiązują dachy o nachyleniu połaci od 25<sup>o</sup> do 40<sup>o</sup>,
- 4) poziom posadzki parteru nie może być wyższy niż 0,60 m nad poziom terenu mierząc w najwyższej położonym narożniku budynku,
- 5) maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu – ograniczenie to nie dotyczy zabudowy szklarniowej.

#### § 27.

Dla terenu ośrodka produkcji rolnej, oznaczonego na rysunku RP-O ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) teren zaplecza gospodarstwa wielkoobszarowego z prawem przekształcenia na ośrodek pozarolniczej aktywności gospodarczej w zakresie przemysłu, baz i składów,
- 2) ustala się prawo budowy nowych obiektów oraz adaptacji i rozbudowy istniejących zabudowań odpowiednio do planowanej funkcji,
- 3) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i adaptacji istniejących budynków na cele mieszkalne,
- 4) zasięg uciążliwości związanej z użytkowaniem terenu nie może pokrywać się z zabudową mieszkalną.

#### § 28.

Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku ZCc ustala się prawo rozbudowy istniejącego domu pogrzebowego.

#### § 29.

Adoptuje się w planie istniejące urządzenia gospodarki wodno-ściekowej jak oczyszczalnia ścieków oznaczona na rysunku NOo, piaskownik kanalizacji deszczowej oznaczony NOw i przepompownie ścieków oznaczone NOP.

#### § 30.

Dla terenu stacji redukcyjnej gazu oznaczonego na rysunku EG ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie stacji obowiązuje zakaz realizacji innych obiektów i urządzeń nie związanych integralnie z funkcją terenu,
- 2) ustala się prawo zwiększenia lub zmniejszenia terenu stacji stosownie do wymogów i standardów zainstalowanych urządzeń technicznych,
- 3) wzdłuż granic terenu obowiązuje nasadzenie zimozielonego szpaleru drzew ozdobnych.

#### § 31.

Dla terenów trafostacji oznaczonych na rysunkach EE lub symbolem graficznym ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe,
- 2) dla projektowanych trafostacji mieszczących się w budynkach obowiązują dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
- 3) ustala się prawo budowy ogrodzenia o wysokości nie wyższej niż 2,0 m od terenu,
- 4) dla istniejących i projektowanych trafostacji ustala się prawo wydzielienia terenu o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do drogi publicznej.

#### § 32.

Dla terenu stacji paliw oznaczonego na rysunku KS-P ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren przeznaczony na realizację stacji paliw z zapleczem handlowo-gastronomicznym, myjnią samochodów, parkingiem i innymi urządzeniami związanymi z obsługą ruchu samochodowego,
- 2) wjazd na teren stacji z drogi kl. KG wyłącznie za pośrednictwem pasów włączania i wyłączenia oraz pasów dla pojazdów skręcających w lewo,
- 3) nie ustala się obowiązującej formy dachu i linii zabudowy.

#### § 33.

Dla terenów parkingów wydzielonych oznaczonych na rysunku KP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) obowiązuje nasadzenie drzew w pasach zieleni rozdzielających stanowiska postojowe,
- 2) w okresie przejściowym lub przy etapowej realizacji dopuszcza się na części terenu nasadzenie zieleni wysokiej z prawem jej wycinki.

#### § 34.

Ustala się parametry ulic istniejących i projektowanych tworzących układ komunikacyjny wsi Kruszewo odpowiednio do oznaczeń na rysunku :

- 1) KG – droga nr 182 relacji Ujście –Międzychód. Wymagane parametry jak dla drogi klasy G :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 35,0 m
  - b) szerokość jezdni - 7,0 m,
  - c) obowiązuje stosowanie pasów włączania i wyłączenia oraz pasów dla pojazdów skręcających w lewo,
  - d) chodnik połączony ze ścieżką rowerową po zachodniej stronie jezdni - 2,50 m.
- 2) KZ - droga gminna Kruszewo –Romanowo i Kruszewo-Marunowo oraz ul. Piłska. Wymagane parametry jak dla drogi klasy Z :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0 m z lokalnymi przewężeniami wynikającymi z istniejącej zabudowy,
  - b) szerokość jezdni - 6,50-6,00 m,
  - c) chodniki dwustronne, połączone ze ścieżką rowerową - 2,50m,
  - d) obowiązuje wykonanie zatok autobusowych z prawem budowy wiat przystankowych,
  - e) ul. Piłska do czasu realizacji drogi oznaczonej na rysunku KG pełni funkcję drogi wojewódzkiej nr 182 i wymaga stosowania parametrów drogi klasy G.
- 3) KL - ulice lokalne istniejące i projektowane. Wymagane parametry jak dla drogi klasy L :
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m,
  - b) szerokość jezdni - 5,0 m,
  - c) chodniki dwustronne szerokości 2,25 m oddzielone od jezdni pasem zieleni szerokości 1,0 m..
- 4) pozostałe ulice bez oznaczeń literowych na rysunku są ulicami klasy D o parametrach:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0-15,0 m,
  - b) szerokość jezdni 5,50 m
  - c) chodniki jedno- lub dwustronne o szerokości 2,25 m.

#### § 35.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, przedstawione na rysunku w skali 1 : 5000, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały :

- 1) obecnie wieś nie jest zgazyfikowana. Docelowo projektuje się budowę stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia w pobliżu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing 100$  i rozprowadzenie sieci s/c do odbiorców indywidualnych. W pasie szerokości 35 m w każdą stronę, licząc od osi gazociągu, nie wolno prowadzić jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych bez zezwolenia i nadzoru przedstawiciela właściciela sieci gazowej,
- 2) centralne ogrzewanie z lokalnych kotłowni na paliwo stałe i olej a po zgazyfikowaniu wsi na gaz ziemny,
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu grupowego „Jabłonowo-Miroslaw Ujski- Nowa Wieś Ujska-Węglewo-Kruszewo”. Istniejące studnie lokalne na terenie młeczarni i bazy SKR winny być zabezpieczone zgodnie z Zarządzeniem nr 2/95 MGPIB z dnia 21 września 1995 r. (MP nr 95 poz.663) i wykorzystane dla awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach specjalnych.
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie o charakterze gospodarczo-bytowym za pośrednictwem istniejącego i projektowanego systemu grawitacyjnego oraz rurociągu tłoczego do istniejącej oczyszczalni ścieków typu CMM 100. Oczyszczalnia posiada nowoczesną technologię oczyszczania umożliwiającą usuwanie substancji biogenych. Ze względu na segmentową budowę istnieje możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb. Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej obowiązuje budowa kanałów ściekowych, które włączone zostaną do istniejącego systemu. Pojedyncze siedliska przy drodze nr 182, ze względu na odległe położenie winny mieć indywidualne rozwiązania tj. zbiorniki bezodpływowe względnie kanalizację ciśnieniową. Dla terenów przemysłowo-składowych wymagana jest budowa systemu kanałów ściekowych oraz lokalnej przepompowni przekazującej ścieki do kanalizacji

- wiejskiej. Obowiązuje rolnicze wykorzystanie odpadów hodowlanych i gnojówki do nawożenia upraw polowych.
- 5) odprowadzanie wód opadowych planowaną kanalizacją deszczową do oczyszczalni wód opadowych (piaskownika), skąd po oczyszczeniu odprowadzane będą do rowów melioracyjnych. Wody opadowe z terenów parkingów, stacji benzynowych i myjni samochodowych winny być oczyszczane w separatorach benzyn i olejów przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Wody techniczne z myjni w maksymalnym stopniu należy wykorzystywać w obiegu zamkniętym.
  - 6) obowiązuje składowanie odpadów przemysłowych w zamkniętych pomieszczeniach lub na utwardzonych szczelnych placach składowych a następnie wywóz do specjalistycznych zakładów utylizacyjnych lub ponownego przetworzenia przemysłowego.
  - 7) zasilanie w energię elektryczną liniami średniego napięcia 15 kV relacji Piła-Czarnków poprzez 5 stacji transformatorowych 15/0,4 kV i linie niskich napięć do odbiorców. Dla potrzeb rozwojowych przewidziano realizację 4 dodatkowych trafostacji 15/0,4 kV oraz kablowych sieci niskiego napięcia.
  - 8) usuwanie odpadów komunalnych poprzez gminny system gromadzenia odpadów i wywożenie na wysypisko miejskie w Ujściu.

§ 36.

Dla terenów objętych strefą ochrony archeologicznej ustala się obowiązek uzgadniania planowanych robót ziemnych z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych.

§ 37.

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

§ 38.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Ujście nr 51/XVII/81 z dnia 28.04.1981 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym WRN w Pile nr 4 z dnia 15.04.1991 r.
- 2) miejscowego planu ogólnego wsi Kruszewo zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Ujście nr VIII/38/85 z dnia 26.06.1985 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego nr 9 z dnia 16.08.1985 roku,
- 3) miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w rejonie ul. Szkolnej zatwierdzonego uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Ujście nr XXVI/113/87 z dnia 17.12.1987 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego nr 12 z dnia 31.12.1987 roku.

§ 39.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Ujście.

§ 40.

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Ujściu

*[Podpis]*  
inż. Jerzy Kołma