



UCHWAŁA NR III/26/2006r.
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 26-XII-2006r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Ługi Ujskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; 2006 r. nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319)

Rada Miejska w Ujściu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, na terenie wsi Ługi Ujskie, (to teren działek o numerach 231/3 i 231/4) oznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania budynku i dotyczy to lokalizacji przeważającej długości elewacji frontowej min. 70% - dopuszcza się wysunięcie lub cofnięcie poza tę linię: okapów, wykuszy, balkonów, schodów zewnętrznych, partii wejściowych do budynku itp. na głębokość zgodną z warunkami technicznymi lokalizacji budynków;
- 2) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren przeznaczony pod zabudowę budynkami; obszar pomiędzy granicą działki, a tą linią jest terenem wyłączonym z zabudowy;

- 3) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz, powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 4) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych albo jednym lokalu mieszkalnym i lokalu użytkowym o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 5) **usługach** (lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym), należy przez to rozumieć w szczególności:
 - a) działalność związaną z prowadzeniem interesów (prawniczą, rachunkowość, doradztwo, projektowanie w zakresie architektury, inżynierii, informatyki itp.)
 - b) ochronę zdrowia: gabinety lekarskie, stomatologiczne, rehabilitacyjne, zabiegowe, masażu itp.,
 - c) usługi: fryzjerstwo, kosmetyka, szewstwo, magiel, zegarmistrzostwo, jubilerstwo, krawiectwo itp.

§ 3. 1. Na terenie objętym planem nie występują tereny: górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych wymagające ustalenia granic i sposobów zagospodarowania.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku **MN**;
- 2) tereny dróg publicznych - oznaczone na rysunku **KD, KD1**;
- 3) tereny pasa technicznego - oznaczone na rysunku **PT**.

§ 5. Obowiązują określone na rysunku:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie podziału wewnętrznego;
- 5) usytuowanie kalenicy dachu, przy realizacji budynku mieszkalnego z dachem dwuspadowym.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 6. 1. Na terenie objętym planem ustala się zasady ochrony środowiska poprzez:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - a) docelowo w zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych,

- b) tymczasowo, do 2015 roku, do czasu realizacji wiejskich sieci wodociągowej i kanalizacji ściekowej, zaopatrzenie w wodę ze studni i gromadzenia ścieków bytowych w szczelnym zbiorniku na ścieki, zbiorniki będą opróżniane okresowo, a ścieki wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 2) zorganizowany system odbioru odpadów;
- 3) ochronę przed hałasem i wibracjami przez zakaz lokalizacji wśród zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowych wywołujących hałas powyżej poziomów dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zakaz prowadzenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

2. Na terenie objętym planem ustala się zasady ochrony przyrody:

- 1) teren działek graniczy z obszarem chronionego krajobrazu „Doliny Noteci” i obszarem Natura 2000 - „Nadnoteckie Łęgi”, ustala się zakaz prowadzenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko od których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) teren działek leży w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych ONO, dla zachowania czystości wód podziemnych i powierzchniowych, docelowo projektuje się objęcie terenów przeznaczonych pod zabudowę zbiorczą kanalizacją ściekową.

§ 7. Dla zachowania ładu przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się następujące warunki zabudowy i podziału:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszczalnym funkcją usługowa;
- 2) prawo do realizacji na każdej działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego i gospodarczo-garażowego jako zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej lub realizacji budynku mieszkalnego w jednej bryle z budynkiem gospodarczo-garażowym;
- 3) dopuszcza się na każdej działce w budynku mieszkalnym lokalizację usług pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia przeznaczona pod ww. funkcję nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) zabudowa może być realizowana na terenie ograniczonym obowiązującą i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku;
- 5) budynek mieszkalny należy usytuować w obowiązującej linii zabudowy, przy dachu dwuspadowym, kalenicą równoległą do drogi (usytuowanie zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego do 1,2 m od poziomu terenu, budynku gospodarczego 0,30 m od poziomu terenu;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych i do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu, budynku gospodarczego o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i do 5 m;
- 8) budynki należy realizować z dachem stromym min. dwuspadowym o kącie pochylenia połaci:
 - a) dla budynków gospodarczych - od 20° do 30°;
 - b) dla budynku mieszkalnego od 30° do 45°;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 18 m;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 11) pod powierzchnią biologicznie czynną (zieleni i wodę powierzchniową) należy przeznaczyć min. 20% powierzchni działki;

- 12) na rysunku pokazano podział terenu na działki oraz orientacyjne szerokości działek, łącznie wyznaczono 13 działek,
- 13) dopuszcza się możliwość łączenia dwóch kolejnych działek,
- 14) na powiększonej działce zabudowę należy realizować na jednej z nich, drugą zagospodarować zielenią i obiektami małej architektury.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) dla drogi publicznej dojazdowej o jednej jezdni dwupasowej **KD** ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
 - b) szerokość pasa ruchu - 2,5 m,
- 2) teren oznaczony symbolem **KD1** stanowi poszerzenie drogi gminnej;
- 3) układ drogowy obsługujący wymaga budowy drogi publicznej;
- 4) układ drogowy posiada powiązanie z drogą powiatową,
- 5) wskaźniki w zakresie komunikacji - na każdej działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić min. 2 miejsca parkingowe, w tym w garażu.

§ 9. Na terenie pasa technicznego **PT** ustala się prawo:

- 1) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) do zagospodarowania terenu niską zielenią.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zasilanie w energię elektryczną liniami kablowymi niskiego napięcia z istniejącego systemu elektroenergetycznego, należy skablować linię napowietrzną nn kolidującą z projektowaną zabudową;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) tymczasowo z indywidualnego ujęcia wody na działce,
 - b) docelowo z wiejskiej sieci wodociągowej Dn 100 mm poprzez budowę sieci w liniach rozgraniczających drogi publicznej, poza jezdnią oraz na terenie pasa technicznego (PT) wzdłuż drogi powiatowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) tymczasowo do szczelnego zbiornika zlokalizowanego na każdej działce, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - b) ścieki będą wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków,
 - c) docelowo poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, usytuowaną w liniach rozgraniczających drogi publicznej oraz w pasie technicznym (PT), na istniejącą mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków w Ujściu;
- 4) gospodarka ciepła rozwiązana indywidualnie, z lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw i urządzeń spełniających wymogi ochrony powietrza;
- 5) usuwanie odpadów zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami; gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach i wywóz na urządzone wysypisko śmieci.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem:

- 1) MN ustala się 16 % stawkę;
 - 2) KD, KD1 i PT ustala się 0% stawkę;
- stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. 1. Na cele nierolnicze zmienia się przeznaczenie użytków rolnych pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 1,58 ha w tym gruntów:

- 1) klasy R IVa o łącznej powierzchni 0,6456 ha;
 - 2) klasy Ps IV o łącznej powierzchni 0,9344 ha;
- za zgodą Marszałka Województwa Wielkopolskiego (decyzja Nr DR II 6060-131/06 z dnia 23 października 2006 r.).

2. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia .

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄC
Rady Miejskiej w Ujściu
Jerzy Koźma
sz. Jerzy Koźma

Integralną częścią planu jest:

1. Uchwała Rady Miejskiej w Ujściu
Nr III/26/2006, z dnia 28-XII-2006r.
2. Załącznik Nr 1 do uchwały:
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
wsi Ługi Ujskie** (dla działek nr 231/3 i 231/4) w skali 1: 1000
3. Załącznik Nr 2 do uchwały:
rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Ujście.
4. Załącznik Nr 3 do uchwały:
rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej.

**Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa
Wielkopolskiego nr 34 z dnia 12.II.2007r. poz. 850**