



**Uchwała Nr VII/54/2007
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 26 kwietnia 2007r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ujście dla terenów zabudowy przemysłowej – rejon Huty Szkła „Ujście”

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, Rada Miejska w Ujściu uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1.1. W związku z uchwałą Nr XVIII/135/2004 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ujście teren zabudowy przemysłowej rejon Huty Szkła „Ujście” SA, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ujście dla terenów zabudowy przemysłowej – rejon Huty Szkła „Ujście” obejmujący obszar oznaczony na rysunku planu w skali 1: 1000, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ujście terenów zabudowy przemysłowej - rejon Huty Szkła „Ujście” opracowany w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchnia zabudowy – łączna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych w stosunku do powierzchni działki;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa projektowanego budynku (za wyjątkiem takich elementów

architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego);

- 5) wysokość budynków – należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części, liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższej położonej powierzchni przekrycia dachowego.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) miejsca powiązania komunikacyjnego obszaru opracowania planu z istniejącym układem komunikacyjnym.

§4. Informacjami lub zaleceniami na rysunku planu są:

- 1) postulowane lokalizacje miejsc widokowych;
- 2) orientacyjne miejsca zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) orientacyjna lokalizacja ujęcia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej

§5. Ustala się podział obszaru planu o powierzchni około 23,5 ha, o którym mowa w § 1.1, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1P,U; 2P,U; 3P,U; 4ZI.

§6. Ustala się przeznaczenie terenów, o których mowa w §5, oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- 2) ZI - teren zieleni izolacyjnej.

§7. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 2) dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
- 3) zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 4,0 m² oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych związanych z obsługą wjazdu do 40,0 m² poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zaleca się zagospodarowanie zielenią obrzeży terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej tak by zminimalizować uciążliwości pochodzące z tych obszarów, podnieść odporność systemu na degradacje oraz poprawić walory krajobrazowe;
- 2) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze planu mogą występować nawarstwienia kulturowe; w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych.

§10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

§11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: parametry dla podstawowego przeznaczenia terenów określono w Rozdziale 2 §18-21.

§12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić położenie w obszarze chronionego krajobrazu – Dolina Noteci, w tym wytyczne wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych;
- 2) obszar planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 138 „Pradolina Toruń - Eberzwalde (Notec)”, przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wytyczne wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych;
- 3) przy zagospodarowaniu skarp ziemnych oraz sąsiedztwa tych skarp, zwłaszcza w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu jako miejsca zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, należy w razie konieczności zastosować metody i techniki zapobiegające osuwaniu się mas ziemnych.
- 4) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację ujęć wodnych oraz ich stref ochrony bezpośredniej (strefy o średnicy 10 m)

§13. Zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) dopuszcza się scalanie działek geodezyjnych, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek geodezyjnych;
- 2) dopuszcza się inny podział terenu na działki przy zachowaniu min. powierzchni nowoprojektowanej działki – 1000 m²;
- 3) dopuszcza się korekty granic działek budowlanych, w szczególności mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków);
- 4) dla terenów przeznaczonych pod wydzielenie dróg, w tym również dróg wewnętrznych w ramach poszczególnych jednostek oraz dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wszelkie podziały nieruchomości stosownie do potrzeb.

§14. Zasady dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;

- 2) wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej, jako prawdopodobne przeszkody lotnicze muszą zostać zgłoszone do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym i uzyskać pozytywną opinię Dowództwa Sił Powietrznych

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się z dróg publicznych sąsiadujących z obszarem objętym planem poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) ustala się powiązania układu drogowego na obszarze objętym planem z układem dróg zewnętrznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu pod warunkiem lokalizacji połączenia terenu oznaczonego symbolem IP,U poza obszarem oddziaływania skrzyżowania ulicy Huty Szkła z ul. Czarnkowską będącą w ciągu drogi wojewódzkiej nr 182 Międzychód - Wronki - Piotrowo - Czarnków - Ujście.
- 3) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację nowych dróg wewnętrznych w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 4) w ramach poszczególnych terenów i działek, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych lub garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem oraz podłączenia do niej terenów objętych planem;
- 2) do czasu realizacji pełnego, docelowego uzbrojenia terenu w podstawową sieć infrastruktury technicznej dopuszcza się rozwiązania tymczasowe w tym zakresie pod warunkiem, że jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych lub na terenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, w oparciu o wnioski przyszłych odbiorców;
- 5) zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem;
- 6) dla zaopatrzenia w wodę plan ustala:
 - a) rozbudowę istniejących sieci wodociągowych, za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji nowych ujęć wody pod warunkiem, że jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków plan ustala:
 - a) rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem uzupełniającego układu kolektorów sanitarnych z ewentualną lokalizacją przepompowni w przypadku konieczności zastosowania kolektorów tłocznych;
 - b) należy projektować rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - c) dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem, że jest to zgodne z przepisami odrębnymi;

- 8) dla zaopatrzenia w gaz plan ustala rozbudowę istniejących systemów sieci gazowych za pośrednictwem uzupełniającego układu gazociągu;
- 9) dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - a) korzystanie z systemu zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych bądź kablowych oraz stacji transformatorowych,
 - b) lokalizacja nowych obiektów elektroenergetycznych powinna wynikać z koncepcji elektroenergetycznych, obejmujących analizę kształtowania zapotrzebowania mocy oraz prognozę rozwoju sieci.
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być oparte o istniejący system oczyszczania miasta;

§17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) wysokość zabudowy kubaturowej – 1-5 kondygnacji, jednak nie więcej niż 30 m;
 - c) wysokości dla budowl w rozumieniu przepisów prawa budowlanego – nie określa się;
 - d) rodzaj dachów - zezwala się na wszelkie rozwiązania dachów;
 - e) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 10 %.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P,U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) wysokość zabudowy kubaturowej – 1-5 kondygnacji, jednak nie więcej niż 30 m;
 - d) wysokości dla budowl w rozumieniu przepisów prawa budowlanego – nie określa się;
 - e) rodzaj dachów - zezwala się na wszelkie rozwiązania dachów;
 - f) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 % powierzchni działki;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 10 %.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P,U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze i garaże, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) wysokość zabudowy kubaturowej – 1-5 kondygnacji, jednak nie więcej niż 20 m;
 - d) wysokości dla budowl w rozumieniu przepisów prawa budowlanego – nie określa się;
 - e) rodzaj dachów - zezwala się na wszelkie rozwiązania dachów;
 - f) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki;
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 10 %.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4Z1:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) należy wydzielić działkę zgodnie z liniami rozgraniczającymi jednostkę;
 - b) zezwala się na wtórne podziały terenu w przypadku konieczności wydzielenia działek pod realizację ciągów pieszo-rowerowych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi pieszo – rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70 % powierzchni działki;
 - c) ustala się obowiązek nasadzenia na skarpach zieleni zapobiegającej osuwaniu się mas ziemnych;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 10 %.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ujściu

inż. Jerzy Koźma

