



**UCHWAŁA Nr XXV / 225 / 2008
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU
z dnia 23 września 2008 roku**

**o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
wsi Ługi Ujskie w gminie Ujście**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 i z 2007 r. Nr 48, poz. 327) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 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, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miejska w Ujściu uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przeplsy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w gminie Ujście, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunkach planu w skali 1:1 000, zwanym dalej rysunkiem, stanowiący załącznik do uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujskie w gminie Ujście – zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście – zał. Nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – zał. Nr 4.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) obszarów objętych scalaniem gruntów i ich ponownym podziałem;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Nie określa się terenów wymagających ustalania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5. 1. Na obszarze objętym granicami opracowania planu wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 3) teren dróg wewnętrznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.

3. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) **UCHWALE** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **PLANIE** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 3) **RYSUNKU PLANU** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **TERENIE** - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym oraz zapisem ustaleń szczegółowych;
- 5) **PRZEPISACH ODREBNYCH** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **PARAMETRACH I WSKAŹNIKACH KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU** - należy przez to rozumieć parametry ustalone dla każdej wydzielonej działki;
- 7) **WYSOKOŚCI ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od naturalnej warstwy terenu, uśrednioną w granicach rzutu budynku, do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku lub wg ustaleń szczegółowych, jeżeli one tak stanowią (nie dotyczy kominów, sztybów windowych i akcentów architektonicznych, które mogą przekroczyć max. wysokość o 1 m.);
- 8) **KONDYGNACJI** - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną, ilości kondygnacji podziemnych nie określa się;
- 9) **POWIERZCHNI ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 10) **POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ** - należy przez to rozumieć powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością urzędzoną lub naturalną, a także wodą. W powierzchnię tę nie włącza się powierzchni parkingów;
- 11) **STAWCE PROCENTOWEJ** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu;
- 12) **OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć: linię wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia;
- 13) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć: linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych; niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 14) Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

5. Teren objęty planem, znajduje się na obszarze „Natura 2000” oraz chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”.

6. Na całym obszarze objętym planem ustala się dla budynków mieszkaniowych i gospodarczych dachy strome o kącie nachylenia połaci od 25⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub in-

nym materiałem dachówkopodobnym.

7. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek likwidacji występujących kolizji istniejących sieci infrastruktury techniczne z projektowaną zabudową, zgodnie z przepisami szczególnymi.

ROZDZIAŁ II

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów

§ 6. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z prawem realizacji usług o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze, które może być poddaszem użytkowym; max. 10 m,
 - b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego - wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) budynki garażowo-gospodarcze sytuować szczytem w linii granicy każdej działki sąsiedniej,
 - d) powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego max. 60 m²,
 - e) poziom posadowienia parteru: do 50 cm od poziomu terenu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) prawo do zabudowy jednym domem mieszkalnym i jednym budynkiem: garażowym bądź gospodarczym lub garażowo-gospodarczym, na każdej działce wyznaczonej planem,
 - b) zabrania się grodzienia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzo-
gu rowu melioracyjnego,
 - c) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona /,powierzchnia terenu bio-
logicznie czynna/ pokryta roślinnością urządzoną - 30% powierzchni działki,
 - e) dostęp komunikacyjny od istniejącej drogi oraz wyznaczonej drogi komunikacji we-
wnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) istnieje możliwość wprowadzenia innego podziału na podstawie projektu podziału geodezyj-
nego - działki powstające z podziału geodezyjnego nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż
800 m²,
 - c) linie podziału wewnętrznego - granice wydzielonych działek, w maksymalnym stopniu prowa-
dzić prostopadłe projektowanego ciągu komunikacyjnego;

2. Teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem „WS”, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - rów z wodą z prawem dostępu dla służb specjalnych;
- 2) zakaz likwidacji istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczegól-
nych;

- 4) warunki scalania i podziału terenu na działki budowlane – przy likwidacji teren przeznaczyć na jedną z funkcji sąsiednich, „KDW” lub „MN”.

ROZDZIAŁ III

Układ komunikacyjny

§ 7. Dla terenów dróg publicznych obsługujących tereny przyległe, których szerokość w liniach rozgraniczających i odległość linii zabudowy określa rysunek planu, a które należy urządzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, ustala się:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW” zaliczanych do klasy dróg wewnętrznych - obowiązek wykonania wydzielonego ciągu komunikacji: kołowej i pieszej bez konieczności wydzielenia ciągu ;pieszego;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć pasy techniczne do lokalizacji urządzeń podziemnych.

ROZDZIAŁ IV

Infrastruktura techniczna

§ 8. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

Ustala się prowadzenia elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, w pasach technicznych - tj. w pasach dróg lub po trasach wynikających ze szczególnych uzgodnień na etapie projektowania, przy zachowaniu przepisów odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) energetyka – zaopatrzenie w energię elektryczną użytkowników wyznaczonych w planie terenów – z istniejącego rozbudowanego systemu elektroenergetycznego;
- 2) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:
 - a) z ujęć lokalnych,
 - b) docelowo, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na własnej działce,
 - b) docelowo, poprzez rozbudowany system kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych (deszczowych):
 - a) powierzchniowo na teren własnej działki,
 - b) docelowo, poprzez rozbudowaną kanalizację deszczową w ciągu istniejących i projektowanych dróg w oparciu o przepisy prawa i warunki techniczne;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z sieci komunalnej lub kotłowni indywidualnych z zaleceniem wykorzystania ekologicznych źródeł energii spełniających wymogi ochrony środowiska;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z indywidualnych źródeł zaopatrzenia – gaz propan-butan – zbiornikowy lub butlowy,
 - b) docelowo z rozbudowanej sieci gazociągów;
- 7) zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej na podstawie warunków przyłączeniowych określonych przez dostawcę;
- 8) usuwanie odpadów:
 - a) komunalnych – zgodnie z przyjętą w gminie zasadą, przez gromadzenie odpadów na własnej posesji z możliwością ich segregacji i wywożenie taborami specjalistycznym na składowiska odpadów komunalnych,
 - b) niebezpiecznych – przez posiadacza odpadów z zachowaniem zasad wynikających z przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ V

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 9. Teren objęty planem podlega ochronie wynikającej z jego położenia w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” oraz Natura 2000, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

§ 10. Ustala się warunki wynikające z ochrony środowiska:

- 1) zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót ziemnych związanych z doprowadzeniem uzbrojenia a także budową małej architektury – poza terenem przeznaczonym pod inwestycje;
- 2) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o środowisku;
- 3) obowiązkową ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym, tj. od ruchu komunikacyjnego na drogach, zgodnie z wymaganymi standardami oraz przepisami odrębnymi;
- 4) komunalny system odbioru odpadów oraz postępowanie zgodne z planem gospodarki odpadami gminy Ujście
- 5) zakaz stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska;
- 6) obowiązek przyłączenia budynku do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia;
- 7) ochronę istniejącej zieleni naturalnej, w szczególności drzewostanu;
- 8) ochronę rzeźby terenu, jako istotnego elementu krajobrazu.

ROZDZIAŁ VI

Przepisy końcowe

§ 11. W świetle obowiązujących przepisów prawa, teren objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ługi Ujście w gminie Ujście, w wysokości:

- 1) 20 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 0% dla pozostałych terenów.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ujściu

in. J. Koźma



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŁUGI UJSKIE W GMINIE UJŚCIE

rysunek planu

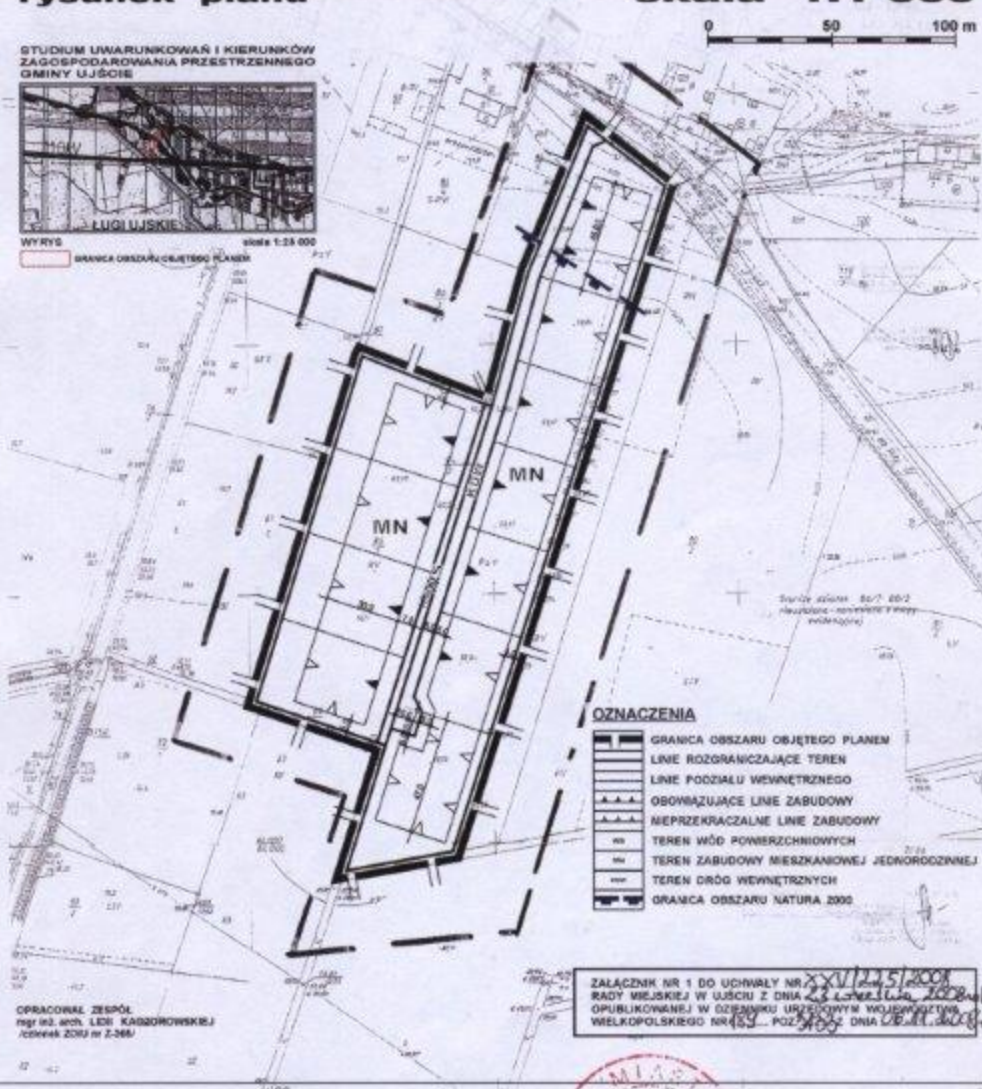
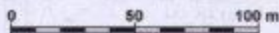
skala 1:1 000

STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY UJŚCIE



WYRYS ŁUGI UJSKIE skala 1:25 000

BRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN
- LINE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV/1115/2008
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU Z DNIA 23.07.2008 r.
OPUBLIKOWANEJ W OŚWIENIKU UJŚCIE W MIESIĄCU
WIELKOPOLSKIEGO NR 69 - POZ. 582 Z DNIA 08.08.2008 r.

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ
REGR. inż. arch. LEON KAGANOWSKI
CENNIK 2009 nr Z-368



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ujście

Joanna
inż. Jarek Kołma