



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 7 stycznia 2019 r.

Poz. 353

UCHWAŁA Nr III/18/2018 RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU

z dnia 28 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Nowa Wieś Ujska, gm. Ujście

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), Rada Miejska w Ujściu uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Nowa Wieś Ujska, gm. Ujście, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony granicami działek drogowych nr 411 – od zachodu, nr 80 – od północy, nr 414 – od wschodu oraz granicami działek na gruntach rolnych nr: 412/31, 412/33 i 412/41 – od południa. Obszar ten oznaczono na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
- 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:

- 1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem – zawarte w niniejszym rozdziale oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - 2) ustalenia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów – zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.
6. Użyte w planie terminy oznaczają:

- 1) front działki – front, w rozumieniu przepisów §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588);
- 2) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku na nie mniej niż 75% długości frontowej elewacji budynku, a przed obowiązującą linią zabudowy można wyprowadzić wszelkie elementy budynku:
 - a) nie tworzące kubatury,
 - b) tworzące kubaturę, o ile ich gabaryty nie przekraczają następujących wielkości:
 - wysokość - 6 m npt,
 - szerokość (wielkość pozioma równoległa do elewacji frontowej) - 6 m,
 - głębokość (wielkość pozioma prostopadła do elewacji frontowej, liczona od obowiązującej linii zabudowy) - 6 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych;
- 4) rozporządzenie w sprawie warunków technicznych – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285);
- 5) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
- 6) WKZ – właściwego miejscowo i rzeczowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 7) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne.

7. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pod pojęciem całkowitej powierzchni zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej. Powierzchnię zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki obrysem ścian zewnętrznych budynków.

8. W sytuacji gdy nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar możliwej zabudowy w odległości od 0 do 3 m od granic działki, należy rozumieć, iż z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość sytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy, w rozumieniu przepisów §12 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

9. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o realizacji budynków, należy też przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków, a także ich remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę. Zastosowanie liczby mnogiej w odniesieniu do budynków oraz ich części i elementów oznacza także możliwość realizacji jednego budynku lub jego elementu.

10. Ilekroć w niniejszej uchwale dopuszcza się realizację budynku o kilku funkcjach, a dla budynków o poszczególnych z funkcji ustalono odrębnie, dopuszcza się stosowanie dowolnie wybranych parametrów dla budynków o każdej z ww. funkcji.

§ 2. 1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku symbolem MNU;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem MW;
- 3) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony na rysunku symbolem RM;
- 4) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolem KDW;

- 5) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolem ZP;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem E.

2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:

- 1) opisowo – np. jako „teren zieleni urządzonej”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu – np. jako „teren KDW”.

§ 3. 1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą kształtowania:

- 1) sylweta wsi z dominantą skupisk drzew w dawnym parku dworskim - widzialną od stron: zachodniej, południowo-zachodniej i południowej;
- 2) relikty zespołu folwarcznego, w tym: relikty dworu, zarys placu folwarcznego, park, relikty bramy wjazdowej do zespołu folwarcznego oraz zabytkowa wieżowa stacja transformatorowa.

2. Uszczegółowienia powyższych ustaleń dokonuje się w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) realizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 3) realizacji zabudowy usługowej, o ile profil usług obejmuje: handel detaliczny, gastronomię, biura i administrację, sport i rekreację, edukację, opiekę nad dziećmi i osobami starszymi i opiekę socjalną.

3. Tereny MNU zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

4. Teren MW zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

5. Teren RM zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

6. Dla terenów wymienionych w ust. 3-5 obowiązują odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

7. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego.

8. Nakazuje się zachowanie drzew na terenach ZP oraz oznaczonych jako drzewa do zachowania – poza tymi terenami.

9. Teren objęty niniejszym planem zlokalizowany jest w całości:

- 1) w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”;
- 2) nad głównym zbiornikiem wód podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”;
- 3) nad głównym zbiornikiem wód podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde (Notec)”.

Obowiązują szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

10. Część terenu planu znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia dn 80 relacji Ujście – Czarnków, przebiegającego na południowy wschód od granic niniejszego planu. W strefie kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia na podstawie przepisów odrębnych.

11. Ustala się obowiązek uzgodnień z WKZ, w trybie i zakresie przewidzianym przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz Prawa budowlanego, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przy dokonywaniu zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, dla wszelkich inwestycji położonych w obszarze planu, z uwagi na położenie w granicach dawnego założenia folwarcznego – zarówno w zakresie zabytków archeologicznych, jak i innych zabytków nieruchomych, w tym w szczególności:

- 1) reliktywów dworu – zachowanych w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego – oznaczonych w rysunku;
- 2) zarysu placu folwarcznego – oznaczonego w rysunku;
- 3) reliktywów bramy wjazdowej do zespołu folwarcznego – oznaczonych w rysunku;
- 4) parku dworskiego – do ochrony całościowo jako park w granicach terenów ZP oraz jako pojedyncze drzewa do zachowania na pozostałych terenach – oznaczone w rysunku.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym przez przylegające do terenu objętego planem drogi gminne, a następnie drogi powiatowe nr 1175P i 1176P do dróg wojewódzkiej nr 182 oraz krajowej nr 11;
- 2) miejsca postojowe do obsługi terenu objętego niniejszym planem zapewnić:
 - a) dla wszystkich terenów – w obrębie danej działki lub terenu,
 - b) dla terenów ZP – także w pasach przyległych dróg wewnętrznych;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż jedno na każde 10 m² powierzchni użytkowej usług – na terenach MNU,
 - b) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie – na terenach MW, a także do każdej rozpoczętej dziesiątki ww. miejsc postojowych – nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) nie mniej niż jedno na każdą osobę zatrudnioną w gospodarstwie rolnym, albo na każde 200 m² powierzchni użytkowej, albo na jedno mieszkanie – na terenie RM.
- 4) nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – docelowo z niezależnego ujęcia wody na terenie wsi, w tym zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
- 4) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków;
- 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności;
- 7) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych, przez zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącej, albo budowę nowej sieci ciepłowniczej;
- 8) przebudowa, rozbudowa lub budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę energii elektrycznej do odbiorców, w tym linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych niskiego lub średniego napięcia;
- 9) budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;

- 10) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej, w tym możliwe sytuowanie masztu antenowego służącego ww. celom;
- 11) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiących elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, teletechnicznych.

2. Ograniczenia powyższe polegają, w szczególności, na:

- 1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

§ 7. 1. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych:

- 1) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki, opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny wywożący ścieki do oczyszczalni, albo oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków, o ile dany teren nie posiada możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;
- 2) rolnicze wykorzystanie ścieków i odpadów z produkcji rolnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Na terenie MNU ustala się:

- 1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym budynków z funkcją usługową nie powodującą, w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, utraty przez te budynki cech budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 40°, a także o kalenicach równoległych lub prostopadłych do frontu działki, z wyłączeniem terenu 3MNU;
- 3) dachy budynków niemieszkalnych oraz altan i wiat jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kacie nachylenia połaci od 5° do 40°, o kalenicach równoległych lub prostopadłych do granic działki.

2. Na terenach MNU dopuszcza się:

- 1) realizację budynków niemieszkalnych towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1 oraz ust. 6, a w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,
 - b) garażowych,
 - c) o obu tych funkcjach w jednym budynku,
 - d) usługowych- o łącznej powierzchni zabudowy na każdej działce nie większej niż 100 m²;
- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy oraz z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, altan ogrodowych lub wiat, jednak w odległości nie mniejszej niż 10 m od frontu działki;
- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami.

3. Na terenie 1MNU ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 10% do 30%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
 - 3) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym od 10 do 20 m,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 20 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 3 do 4,5 m npt.;
 - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym od 6 do 9 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.;
 - 6) powierzchnię działek nie mniejszą od 800 m²;
 - 7) możliwość scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem minimalnej powierzchni działki ustalonej w pkt 6 oraz maksymalnej powierzchni równej powierzchni terenu, a także:
 - a) kąta pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - b) szerokości frontu działki od 20 do 35 m.
4. Na terenie 2MNU ustala się:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 12% do 45%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
 - 3) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym od 8 do 16 m,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 15 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 6 m npt.;
 - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym od 6 do 9 m npt.,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 8 m npt.;
 - 6) powierzchnię działek nie mniejszą od 900 m²;
 - 7) możliwość scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem minimalnej powierzchni działki ustalonej w pkt 6 oraz maksymalnej powierzchni równej powierzchni terenu, a także:
 - a) kąta pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - b) szerokości frontu działki od 25 do 30 m;
 - 8) zachowanie istniejących drzew oznaczonych w rysunku.
5. Na terenie 3MNU ustala się:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 15% do 25%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
 - 3) szerokość elewacji frontowej:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym od 8 do 14 m,
 - b) w budynku niemieszkalnym od 4 do 12 m;
 - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4,5 m npt.;
 - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym od 7 do 9 m npt.,

- b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 7 m npt.;
- 6) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50° o kalenicach równoległych lub prostopadłych do granic działki;
- 7) powierzchnię działek nie mniejszą od 800 m²;
- 8) możliwość scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem minimalnej powierzchni działki ustalonej w pkt 7 oraz maksymalnej powierzchni równej powierzchni terenu, a także:
- a) kąta pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
- b) szerokości frontu działki od 20 do 35 m.
6. Na terenie 4MNU ustala się:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 5% do 40%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
- 3) szerokość elewacji frontowej:
- a) w budynku mieszkalnym jednorodzinym od 12 do 30 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 36 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) w istniejącym budynku, widocznym na rysunku, w przypadku jego przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy od 6 m do szerokości frontu działki;
- 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4,5 m npt.;
- 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 4 do 8 m npt.;
- 6) powierzchnię działek nie mniejszą od 1000 m²;
- 7) możliwość scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem minimalnej powierzchni działki ustalonej w pkt 6 oraz maksymalnej powierzchni równej powierzchni terenu, a także:
- a) kąta pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
- b) szerokości frontu działki od 20 do 30 m;
- 8) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikających z przepisów odrębnych, w związku z położeniem części terenu w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu, o którym mowa w § 4 ust. 10;
- 9) możliwość przyjęcia wskaźników lub parametrów mniejszych niż w pkt 1-7, o ile realizacja zabudowy lub zagospodarowania terenu zgodnie z tymi wskaźnikami lub parametrami nie będzie możliwa, w wyniku uwzględnienia okoliczności, o których mowa w pkt 8.

§ 9. 1. Na terenie MW ustala się:

- 1) realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz towarzyszących im budynków niemieszkalnych:
- a) gospodarczych,
- b) garażowych,
- c) o obu tych funkcjach w jednym budynku;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 10% do 30%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 12 do 34 m,
- b) budynków niemieszkalnych od 3 do 24 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 5 do 9 m npt.,

- b) budynków niemieszkalnych od 2 do 6 m npt.;
- 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 7 do 12 m npt.,
 - b) budynków niemieszkalnych od 2,5 do 7 m npt.;
- 7) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 1° do 30°;
- 8) powierzchnię działek nie mniejszą od 400 m²;
- 9) nakaz zachowania reliktywów dawnego dworu w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 10) zachowanie istniejących drzew oznaczonych w rysunku.

2. Na terenie MW dopuszcza się:

- 1) realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży w parterach, przyziemiach lub kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych;
- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy: altan ogrodowych, wiat, w tym wiat śmietnikowych, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu służących mieszkańcom budynków mieszkalnych;
- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 4) scalenia i podziały nieruchomości, z zachowaniem:
 - a) minimalnej powierzchni działki wynoszącej 800 m² oraz maksymalnej powierzchni równej powierzchni terenu,
 - b) kąta pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - c) szerokości frontu działki od 24 do 60 m.
- 5) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy - nie węższych niż 5 m - o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia działek ustalona w ust. 1 pkt 8 oraz parametry ustalone w pkt 4.

§ 10. 1. Na terenie RM ustala się:

- 1) realizację budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych w gospodarstwie rolnym, przy czym nie bliżej niż 30 m od obowiązujących linii zabudowy,
 - b) niemieszkalnych służących produkcji rolniczej,
 - c) o obu tych funkcjach w jednym budynku;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 5% do 20%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 4) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 12 do 34 m,
 - b) budynków niemieszkalnych od 3 do 100 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 2,5 do 5 m npt.,
 - b) budynków niemieszkalnych oddalonych od obowiązujących linii zabudowy o nie więcej niż 50 m – od 2 do 6 m npt.,
 - c) pozostałych budynków niemieszkalnych od 2 do 10 m npt.;
- 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 6 do 9 m npt.,

- b) budynków niemieszkalnych oddalonych od obowiązujących linii zabudowy o nie więcej niż 50 m – od 2,5 do 9 m npt.,
- c) pozostałych budynków niemieszkalnych od 2,5 do 15 m npt.;
- 7) dachy: jednospadowe lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 1° do 30° lub od 40° do 50°;
- 8) powierzchnię działek nie mniejszą od 10000 m², a gdy powierzchnia istniejących działek jest mniejsza od tej wartości – równą powierzchni działki istniejącej;
- 9) zachowanie istniejących drzew oraz nasadzenie szpalerów nowych drzew – zgodnie z oznaczeniem w rysunku, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu zarysu dawnego placu folwarcznego poprzez:
 - a) pozostawienie wolnego od zabudowy placu komponowanego symetrycznie względem osi kompozycyjnej oznaczonej w rysunku,
 - b) zagospodarowanie placu, o którym mowa w lit. a na potrzeby urządzonego terenu zielonego lub parkuru dla koni,
 - c) zachowanie istniejących drzew i obsadzenie ww. placu zielenią zgodnie z zasadą określoną w rysunku,
 - d) realizację budynków wzdłuż obowiązujących linii zabudowy na nie mniej niż 90% długości tych linii;
- 11) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikających z przepisów odrębnych, w związku z możliwym położeniem części terenu w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu, o którym mowa w § 4 ust. 10.

2. Na terenie RM dopuszcza się:

- 1) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 5 m od granic działki: obiektów i urządzeń rolniczych, altan ogrodowych, wiat, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 10;
- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy: obiektów małej architektury, wiat śmietnikowych, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków;
- 3) scalenia i podziały nieruchomości, z zachowaniem:
 - a) minimalnej powierzchni działki wynoszącej 10000 m² oraz maksymalnej powierzchni równej powierzchni terenu,
 - b) kąta pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
 - c) szerokości frontu działki od 5 do 210 m.
- 4) wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia działek ustalona w ust. 1 pkt 8 oraz parametry ustalone w pkt 3 – wyłącznie, gdy pozwalają na to przepisy odrębne;
- 5) przyjęcie wskaźników lub parametrów wysokości zabudowy mniejszych niż w ust. 1, o ile realizacja zabudowy lub zagospodarowania terenu zgodnie z tymi wskaźnikami lub parametrami nie będzie możliwa, w wyniku uwzględnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 11.

§ 11. 1. Na terenie ZP ustala się:

- 1) zachowanie istniejących drzew, a także urządzenie terenu zielenią niską i wysoką;
- 2) realizację obiektów sportowych i rekreacyjnych – innych niż budynki, o wysokości do 4 m npt., a w przypadku elementów oświetlenia, zadaszeń lub ogrodzeń – do 12 m npt.;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 75% terenu;
- 4) powierzchnię działek nie mniejszą od 800 m²;
- 5) rewitalizację zabytkowego założenia parkowego, a także możliwość jego rewitalizacji z wykorzystaniem na park wiejski.

2. Na terenach ZP dopuszcza się:

- 1) budowę alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;

- 2) realizację: altan ogrodowych, wiat, pergoli, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) lokalizacja ww.: altan i wiat w odległości nie mniejszej niż 5 m od granic terenu,
 - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - c) maksymalne gabaryty poziome do 6 m npt.,
 - d) geometria dachów wiat i altan – jak w §8 ust. 1 pkt 3,
 - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
- 3) realizację przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu;
- 4) scalenia i podziały nieruchomości, z zachowaniem:
 - a) minimalnej powierzchni działki wynoszącej 800 m² oraz maksymalnej powierzchni równej powierzchni terenu,
 - b) kąta pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 50° do 130°;
 - c) szerokości frontu działki od 20 do 80 m;
- 5) wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia działek ustalona w ust. 1 pkt 4 oraz parametry ustalone w pkt 4 – o ile pozwalają na to przepisy odrębne.

§ 12. 1. Na terenie KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) nakaz zachowania reliktyw zabytkowej bramy do zespołu folwarcznego w postaci dwóch pylonów po obu stronach jezdni.

2. Na terenie KDW dopuszcza się – wyłącznie na warunkach zarządcy drogi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) możliwość nasadzenia drzew i krzewów.

§ 13. 1. Na terenie E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej SN 15 kV/NN 0,4 kV;
- 2) zachowanie wieżowej stacji transformatorowej;
- 3) szerokość elewacji frontowej od 2,8 do 4,5 m;
- 4) okap na wysokości od 7 do 10 m npt.;
- 5) dach wielospadowy, w formie ostrosłupa o podstawie kwadratu, kącie nachylenia połaci dachowej od 50° do 60°, z wierzchołkiem na wysokości od 2,5 do 4 m od jego podstawy.

2. Na terenie E dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Ujściu
(-) Cecylia Witczak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Nowej Wsi Ujskiej



LEGENDA

- Granice planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- RM** Tereny zabudowy zagrodowej
- ZP** Tereny zieleni urządzonej
- E** Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki
- KDW** Tereny dróg wewnętrznych
- MNU** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Oś kompozycyjna założenia folwarcznego
- Relikty dworu w przyziemiu budynku mieszkalnego
- Zabytkowa wieżowa stacja transformatorowa
- Relikty bramy zespołu folwarcznego
- Zarys placu folwarcznego
- Drzewa do zachowania
- Drzewa do nasadzenia
- Strefa kontrolowana gazociągu
- Gazociąg wysokiego ciśnienia

Załącznik nr 1
do uchwały nr III/18/2018
Rady Miejskiej w Ujściu
z dnia 28 grudnia 2018 r.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR III/18/2018
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU
Z DNIA 28 GRUDNIA 2018 r.

Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Nowej Wsi Ujskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Rada Miejska w Ujściu

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Nowej Wsi Ujskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Ujściu nr XXIX/232/2014 z dnia 28 lutego 2014 r.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Nowej Wsi Ujskiej obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowane. Stosownie do ww. ustaleń wydzielono poszczególne obszary na terenie planu. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR III/18/2018
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU
Z DNIA 28 GRUDNIA 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w Nowej Wsi Ujskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Rada Miejska w Ujściu rozstrzyga, co następuje:

- 1) nie uwzględnia uwagi wniesionej 11 grudnia 2018 r. dotyczącej:
 - a) umożliwienia przebudowy i projektowanej zabudowy wokół obiektów hodowlanych wnoszącego uwagę (wokół terenu RM),
 - b) braku możliwości prowadzenia chowu i hodowli zwierząt inwentarskich w ilości większej niż 40 DJP/60 DJP¹ na terenie RM (określonej jako wielkotowarowa),
 - c) braku oznaczenia w rysunku planu obiektów istniejących na terenie RM, które mogą być zachowane, a także ukazania, że są to budynki służące produkcji rolniczej (hodowlane);
- 2) nie uwzględnia uwagi wniesionej 11 grudnia 2018 r. przez Gospodarstwo Rolne „ODMIANA” Sp. z o.o. w Nowej Wsi Ujskiej, dotyczącej:
 - a) umożliwienia przebudowy i projektowanej zabudowy wokół obiektów hodowlanych wnoszącego uwagę (wokół terenu RM),
 - b) braku możliwości prowadzenia chowu i hodowli zwierząt inwentarskich w ilości większej niż 40 DJP/60 DJP na terenie RM (określonej jako wielkotowarowa),

¹ 40 DJP tylko wówczas, gdy działalność ta prowadzona będzie:

a) w odległości mniejszej niż 100 m od następujących terenów w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, nie uwzględniając nieruchomości gospodarstwa, na którego terenie chów lub hodowla będą prowadzone:

– mieszkaniowych,

– innych zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt,

– zurbanizowanych niezabudowanych,

– rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych,

b) na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy;

- c) braku oznaczenia w rysunku planu obiektów istniejących na terenie RM, które mogą być zachowane, a także ukazania, że są to budynki służące produkcji rolniczej (hodowlane);
- 3) nie uwzględnia uwagi wniesionej 6 grudnia 2018 r., dotyczącej:
 - a) zbyt słabego ograniczenia wielkości produkcji (ilości DJP) na terenach RM,
 - b) braku ustaleń dotyczących poprawy istniejących i wdrożenia nowych rozwiązań technologicznych przez właściciela chlewni (na terenie RM), które zapewnią mieszkańcom (wsi) godne warunki życia;
- 4) nie uwzględnia uwagi wniesionej 12 grudnia 2018 r., dotyczącej braku zakazu prowadzenia hodowli trzody chlewnej na terenie objętym planem oraz ustalenia wyłącznie możliwości prowadzenia rolniczej produkcji roślinnej – nieuciążliwej dla środowiska, w tym w szczególności dla mieszkańców Nowej Wsi Ujskiej.

UZASADNIENIE

Pierwsza i druga uwaga złożona przez różne osoby/podmioty dotyczy tych samych zagadnień, toteż omówione zostaną razem.

Nie ma możliwości zmiany ustaleń planu, w taki sposób, aby nie umożliwił on przebudowy i projektowanej zabudowy wokół obiektów hodowlanych wnoszącego uwagę, czyli wokół terenu RM. Plan miejscowy sporządzany jest z uwzględnieniem interesów wszystkich osób władających terenami w granicach planu, a także poza jego granicami, toteż nie ma powodu, aby w sąsiedztwie terenu RM nie wyznaczać terenów mieszkaniowo-usługowych (MNU), czy mieszkaniowych wielorodzinnych (MW), co do zasady zgodnie ze stanem faktycznym (1MNU, 2MNU i MW), albo na podstawie wniosków (4MNU), czy biorąc pod uwagę geometrię działki (3MNU). Ograniczenie właścicielom tych terenów takiego rodzaju zabudowy, jaki wprowadzono w projektowanym planie, prowadziłoby do pozbawienia ich możliwości korzystania z ich nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Nie jest też zasadne ograniczenie wielkości chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich w ilości kwalifikującej ją do znacząco oddziałującej na środowisko (tak sformułowane są ustalenia planu), czyli de facto w ilości równej lub większej niż 40 DJP/60 DJP, a nie jak podano w uwagach – wyłącznie większej niż te wielkości. Przede wszystkim teren planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci”, to znaczy znajduje się w granicach jednej z obszarowych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614). Ponadto obiekty hodowlane wnoszących uwagi nie znajdują się poza zwartą zabudową wsi, a wręcz w tej zwartej zabudowie, w odległościach mniejszych niż 100 m od należących do innych osób lub podmiotów terenów zabudowy mieszkaniowej (oznaczonej w ewidencji

budynków symbolem B) lub terenów zabudowy zagrodowej (oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem Br). Jedynie niewielka część obszarów działek wnoszących uwagi znajduje się w odległości większej od 100 m od ww. terenów. Ustalenia studium w tym zakresie są jednoznaczne – dopuszczają odstępstwo od ograniczeń wielkości hodowli i chowu do 40 DJP/60 DJP, tzn. możliwość prowadzenia produkcji wielkotowarowej, ale tylko dla istniejących ośrodków produkcji, poza formami ochrony przyrody i poza obszarami zwartej zabudowy wsi, co nie ma zastosowania do niniejszej sytuacji. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a tak by było, gdyby uwzględnione zostały omawiane uwagi.

Zakres ustaleń planu, w tym oznaczeń graficznych jest szczegółowo opisany w przepisach art. 15-16 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), nie wynika z niego nakaz oznaczania obiektów istniejących, które mogą być zachowane, a także ukazania, jakiego rodzajowi produkcji lub działalności mają służyć te obiekty. Reasumując – nie ma żadnych podstaw do oczekiwania od organu sporządzającego plan miejscowy, aby umieszczał w nim takie dane i informacje. Należy nadmienić, że przytoczone w uwagach wypowiedzi projektanta z dyskusji publicznej, o tym, że ustalenia planu pozwalają na zachowanie istniejącej funkcji obiektów istniejących, zostały przeinaczone. Projektant, odpowiadając na pytanie z sali, powiedział, że możliwość dalszego korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy wynika z przepisów ustawy (art. 34 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Reasumując uwzględnienie uwagi w tym zakresie jest bezzasadne.

Trzecia ze zgłoszonych uwag nie może zostać uwzględniona, ponieważ jej uwzględnienie prowadziłyby do wprowadzenia do uchwały ustaleń sprzecznych z ustaleniami studium (ograniczenie wielkości chowu lub hodowli zwierząt inwentarskich do 40 DJP/60 DJP zawarte w ustaleniach studium nie powinno być zawężane w ustaleniach planu miejscowego), ograniczyłyby też w sposób nadmierny i nieproporcjonalny prawa właścicielskie rolników posiadaczy terenów zabudowy zagrodowej – RM. Zresztą w ustaleniach planu nie ograniczono wprost wielkości DJP, tylko zakazano realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (do których należy między innymi chów lub hodowla zwierząt inwentarskich w ilości nie mniejszej niż 40 DJP/60 DJP). Większe ograniczenie czyni jakąkolwiek działalność z zakresu produkcji rolnej mało opłacalną i nie spełnia wymogów uzasadnionych ochroną środowiska. Skoro wielkości te (40 DJP/60 DJP) posłużyły jako graniczne w aktach prawnych prawa powszechnego – rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) – na podstawie którego dane przedsięwzięcia kwalifikuje się do znacząco oddziałujących na środowisko, należy przyjąć wartości graniczne zapewniające utrzymanie chowu lub hodowli w tych wielkościach za utrzymujące je na poziomie na tyle

nieszkodliwym dla środowiska, w tym dla ludzi, że nie wymaga on już uzyskania decyzji środowiskowych, tzn. kontroli w zakresie ochrony środowiska.

Analogicznie nie ma możliwości nakazania właścicielowi istniejącej hodowli ustaleniami planu miejscowego poprawy istniejących i wdrożenia nowych rozwiązań technologicznych, które zapewnią mieszkańcom godne warunki życia. Zdanie to zresztą zawiera określenia nieprecyzyjne i wieloznaczne, co nie może znaleźć swego miejsca w akcie prawa miejscowego, jakim po uchwaleniu i publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym stanie się omawiana uchwała.

Czwarta z wniesionych uwag idzie dalej w kierunku ograniczeń produkcji rolnej, niż poprzednia (trzecia) uwaga. Wprowadzenie takiego ograniczenia nie ma oparcia w ustaleniach studium, poza tym uniemożliwiłoby jakąkolwiek hodowlę zwierząt (jeśliby dodać, że ma być prowadzona wyłącznie produkcja roślinna, a nie tylko zakazana hodowla trzody chlewnej). Zresztą ustalenia planu miejscowego nie powinny wskazywać konkretnych rodzajów działalności, jakie mogą być prowadzone, a mają za zadanie określać przeznaczenie terenu, np. na cele produkcji rolnej w rodzinnych gospodarstwach rolnych – zabudowa zagrodowa (RM), albo np. na cele produkcji rolnej lub obsługi rolnictwa – w tym hodowli i chowu wielkotowarowego (P/R lub RU). Zasadne jest ograniczenie wielkości produkcji w gospodarstwach rolnych do poziomu przedsięwzięć innych niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko, ale jej zupełne zakazywanie stanowiłoby działanie nieproporcjonalne. Byłaby to nadmierna i nieuzasadniona ingerencja ustaleń planu w uprawnienia właścicieli terenów objętych planem. Skutkiem takiej ingerencji mogłoby być unieważnienie planu przez organ nadzoru lub sąd administracyjny.

Organ sporządzający plan miejscowy słusznie działa nie chcąc ograniczać zupełnie możliwości rolniczego korzystania z nieruchomości, a zarazem nie chcąc też, aby takie korzystanie z nieruchomości utrudniało życie mieszkańcom. Chów i hodowla zwierząt inwentarskich nie wywołuje odczuwalnych negatywnych skutków, o ile jest prowadzona w wielkościach typowych dla rodzinnych gospodarstw rolnych, a nie na skalę przemysłową. Stąd rozwiązania planu w tym zakresie należy uznać za właściwe.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR III/18/2018
RADY MIEJSKIEJ W UJŚCIU
Z DNIA 28 GRUDNIA 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Nowej Wsi Ujskiej
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania.**

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)

Rada Miejska w Ujściu rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Nowej Wsi Ujskiej, biorąc pod uwagę fakt istnienia uzbrojenia terenu we wszystkie media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, należy uznać, że potencjalnie Gmina Ujście będzie musiała wykonać, wyłącznie następujące inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) przebudowa lub rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej, a także oczyszczalni ścieków deszczowych;
- 2) przebudowa lub rozbudowa kanalizacji ściekowej;
- 3) przebudowa lub rozbudowa sieci wodociągowej

- związane z realizacją jego ustaleń, jednak wyłącznie w zależności od bieżących potrzeb.

Realizacja ww. inwestycji powinna nastąpić kompleksowo, w ramach jednego zadania i poprzedzać wszelkie inne inwestycje infrastrukturalne w tym obszarze, aczkolwiek należy dopuścić etapowanie o ile nie powoduje ono dysfunkcyjności terenów.

Finansowanie ww. inwestycji nastąpi ze środków publicznych Miasta i Gminy Ujście rozumianych zgodnie z przepisami art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 roku poz. 2077 z późn. zm.). Za horyzont czasowy należy przyjąć okres najbliższych czterech kadencji organów Miasta i Gminy Ujście. Dopuszcza się udział w finansowaniu ww. inwestycji innych podmiotów, w tym spoza sektora finansów publicznych na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego.

UZASADNIENIE

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ujście przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszego planu na cele zabudowy (położenie w zasięgu terenu możliwego odbioru ścieków sanitarnych – str. 64 Studium – oraz oznaczenie jako tereny zabudowane – rysunek Studium), poza tym jako kierunek przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustalono, między innymi, na obszarze chronionego krajobrazu i w zwartej zabudowie wsi gospodarstwa chowu zwierząt o wielkości do 40 DJP (60 DJP – wyłącznie poza terenem zwartej zabudowy wiejskiej – str. 56 Studium). Plan przewiduje ograniczenie wielkości hodowli i chowu do wielkości 40 DJP przez ustanowienie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (chów i hodowla zwierząt inwentarskich w wielkości od 40 DJP w obszarze zabudowy wsi (co determinuje odległość mniejsza niż 100 m od innych terenów zabudowanych, a tak jest w terenie objętym planem). Cały obszar planu znajduje się poza zasięgiem obecnie obowiązujących planów miejscowych. W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna), przy czym to uzbrojenie co do zasady istnieje i konieczne jest co najwyżej wykonanie przyłączy lub przebudowy i rozbudowy sieci istniejącej. W zakresie komunikacji przewiduje się zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego. Wszelkie przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej ustalone w studium,
- 2) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) złoża kopalin,
- 4) formy ochrony przyrody inne niż Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”,
- 5) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 6) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 7) strefy ochronne ujęć wody,
- 8) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 9) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 10) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 12) pomniki zabytkowe oraz ich strefy ochronne.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej u.p.z.p.

Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:

- 1) uwzględniono:
 - a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu w skupiskach na działkach, albo z poszanowaniem zachowanych elementów historycznych,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, przy braku konieczności ochrony gruntów rolnych (niskie klasy gruntów, zachowanie rolniczego charakteru znacznej części zabudowy),

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzono ustalenia ochronne dla zabytków – reliktyw parku, folwarku i dworu,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniając miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także nie wprowadzając żadnych barier dla osób niepełnosprawnych,
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
 - g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, ingerując w prawo własności wyłącznie w granicach obowiązującego prawa,
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
 - i) potrzeby interesu publicznego – wyznaczając funkcje, które nie powinny być uciążliwe dla otoczenia, w tym sąsiednich obiektów mieszkalnych,
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłuszných ograniczeń w tym zakresie,
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy Ujście,
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, w szczególności zawarte w sporządzonych prognozach;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wyznaczono wyłącznie minimum niezbędnych nowych dróg, a także nie stworzono konieczności korzystania z transportu prywatnego zapewniając zarazem miejsce do realizacji obiektów służących transportowi publicznemu,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie utrudniono dostępu do ww. transportu publicznego, w szczególności do przystanku autobusowego położonego ok. 300 m od terenu planu,

- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wprowadzono drogi KDW, udrożniono tereny ZP,
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Organy samorządu terytorialnego Miasta i Gminy Ujście wykonały czynności, o których mowa w przepisach art. 32 u.p.z.p., aczkolwiek wyłącznie w odniesieniu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czego skutkiem była zmiana tego dokumentu, pochodzącego z roku 1997, dokonana dwukrotnie w latach późniejszych. Mała dokładność analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p., wykonanej na potrzeby ówczesnej oceny, dokonanej uchwałą nr XXVIII/234/2005 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 24 sierpnia 2005 roku, nie pozwala na precyzyjne określenie zgodności planu z wynikami tej analizy.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest nieistotny. W celu sporządzenia niniejszego planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.