

z dnia 28 lutego 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszewo, w rejonie ulic Piłskiej i Wybudowanie, gmina Ujście.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) Rada Miejska w Ujściu uchwała, co następuje :

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W związku z uchwałą Nr XIV/108/2012 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszewo, w rejonie ulic Piłskiej i Wybudowanie, gmina Ujście oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujście, **uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszewo, w rejonie ulic Piłskiej i Wybudowanie, gmina Ujście, zwaną dalej „planem”.**

2. Plan obejmuje ustalenia zamieszczone w tekście uchwały oraz w części graficznej zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Rysunek planu zatytułowany „**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszewo, w rejonie ulic Piłskiej i Wybudowanie, gmina Ujście**” opracowany w skali 1: 2000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) Rysunek planu zatytułowany „**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszewo, w rejonie ulic Piłskiej i Wybudowanie, gmina Ujście**” opracowany w skali 1: 2000; stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;
- 3) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchni działki budowlanej.
- 4) **powierzchnia całkowita zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad.
- 5) **szerokość działki budowlanej** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
- 6) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie oświaty, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej i społecznej;

- 7) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć obiekty przestrzenne lub plansze graficzne, niosące wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, montowane na wolnostojących konstrukcjach nośnych lub obiektach budowlanych, w tym tablice reklamowe, słupy ogłoszeniowe i reklamy umieszczane na rusztowaniach budowlanych.
- 8) **tablica informacyjna** – należy przez to rozumieć element systemu informacji w tym: informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem numeracji domów, przyłączy urządzeń technicznych, tablice z ogłoszeniami.

§ 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 oznaczone symbolami określonymi w § 4;

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 4) **Up** – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej,
- 6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz ogrodniczych;
- 7) **R** – tereny rolnicze;
- 8) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
- 9) **KS** – tereny obsługi komunikacji – przystanek autobusowy,
- 10) **KDG** - tereny dróg publicznych – głównych;
- 11) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 12) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

2. Dla istniejących 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. Dla istniejących budynków o dachach posiadających geometrię inną niż wskazana w ustaleniach planu – dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku.

4. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 4,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Ustala się poziom parteru budynków mieszkalnych nad terenem:

- 1) dla budynków nie podpiwniczonych – maks. 0,5 m;
- 2) dla budynków podpiwniczonych – maks. 1,2 m.

6. Zakazuje się realizacji atrap dachowych nie związanych z konstrukcją dachu za wyjątkiem nadbudowy attyki w przypadku dachów płaskich.

7. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglano-czerwonym, brązowym lub grafitowym;

8. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego;

9. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 2,0 m² na jednej działce budowlanej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, RM, MW/U), za wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z obiektami zlokalizowanymi w obrębie terenu;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji reklam nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego.
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej oraz w pasach przeznaczonych pod szpalery drzew;
- 6) ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych w pasach drogowych, jeżeli nie dotyczą organizacji ruchu drogowego,
- 7) ustala się zakaz montażu reklam świetlnych.

10. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych.

11. Zezwala się na realizację kondygnacji podziemnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów objętych planem należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami (MW/U) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych (RM) jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) dla terenów zabudowy usługowej – usługi publiczne (Up) jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

2. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie mogą negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji.

3. W przypadku wystąpienia przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom emisji, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) energię cieplną należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw gazowych, płynnych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;

- 2) dopuszcza się stosowanie systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energia elektryczna;
- 3) dla nowo projektowanej zabudowy dopuszcza się stosowanie paliwa węglowego przy zastosowaniu nowoczesnych kotłów niskoemisyjnych.

5. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną w miarę możliwości ograniczać przykrywanie powierzchni biologicznie czynnej, w szczególności betonem i asfaltem.

6. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności szpalery drzew w pasach drogowych oraz zadrzewienia śródpolne i skupiska drzew.

7. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Należy zachować istniejące cieki i rowy melioracyjne jako otwarte, z dopuszczeniem realizacji przepustów wyłącznie w miejscach skrzyżowań z drogami, ścieżkami pieszymi i rowerowymi;

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na rysunku planu oznaczono obiekty budowlane wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską zlokalizowane na działkach o nr ewid. 71/1 (budynek mieszkalny przy ul. Piłskiej 27), o nr ewid. 95/2 (dom mieszkalny przy ul. Lipowej 17), o nr ewid. 674 (budynek mieszkalny przy ul. Piłskiej 9), dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla budynków z elewacjami ceglanymi lub detalem architektonicznym zakazuje się zewnętrznego ocieplania ścian;
- 2) należy dążyć do utrzymania historycznych pokryć dachów stromych dachówką;
- 3) ustala się konieczność opiniowania wszelkich prac budowlanych mogących wpłynąć na zmianę wyglądu elewacji, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) zakazuje się instalowania tablic reklamowych przesłaniających bryłę budynku, elementy wystroju architektonicznego oraz osie widokowe na obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;

2. Na obszarze planu występują, oznaczone na rysunku planu, zabytkowe stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, dla których podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu oraz przed wydaniem pozwolenia na budowę Inwestor winien postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

4. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności gdy istniejąca działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 2.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w związku z tym nie ustala się sposobów ich zagospodarowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 2.

2. Szerokość frontów działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów,

3. Dla terenów dla których plan nie ustala szerokości frontów dopuszcza się dowolną szerokość frontów nowo wydzielonych działek.

4. Kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde” (Noteć), oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”; które należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu stosownie do przepisów odrębnych w zakresie prawa wodnego.

2. Na terenie planu zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie planu znajdują się linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN – 15kV, dla których do czasu przełożenia lub skablowania ustala się zachowanie pasa ochronnego o szerokości 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, na terenie którego obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej.

4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

5. Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami szczególnymi.

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

1. Wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2.

2. Dla nowoprojektowanych budynków mających dostęp do drogi niższej kategorii niż droga główna, obsługę komunikacyjną należy realizować poprzez drogi dojazdowe lub publiczne ciągi pieszo-jezdne.

3. Obsługa nowoprojektowanych terenów inwestycyjnych zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 182 powinna odbywać się poprzez istniejące włączenia dróg obsługujących teren (skrzyżowania i zjazdy).

4. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

1) dla lokali mieszkalnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu;

2) dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym lub ogrodnictwem – min. 2 stanowiska na jedno gospodarstwo rolne lub ogrodnicze;

3) dla obiektów usług publicznych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4, pkt 6;

4) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4, pkt 6;

- 5) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4, pkt 6;
- 6) powierzchnie użytkowe, o których mowa w § 13 ust. 4. pkt 3, 4, 5 dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej.

5. Nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach do tego przeznaczonych lub na terenie dróg publicznych, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.

6. Kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z programami inwestycyjnymi poszczególnych gestorów sieci.

7. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Docelowo istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć.

9. Zezwala się na lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci wodociągowej; adaptację, przebudowę, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzanie ścieków z obszaru planu odbywać się będzie docelowo do kanalizacji sanitarnej oraz poprzez przepompownie i rurociągi tłoczne do oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzenie ścieków z obiektów usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu realizacji pełnej sieci kanalizacyjnej powiązanej z gminnym systemem kanalizacji lub w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci zezwala się na lokalizację zbiorników bezodpływowych;

12. W zakresie kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się powiązanie terenu planu z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

14. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4;

15. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się powiązanie terenu objętego planem z projektowanym układem sieci gazowej,

16. W zakresie gospodarowania odpadami: gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z gminnym systemem, stosownie do przepisów odrębnych,

17. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się adaptację i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie telekomunikacji,

18. W przypadku konieczności naruszenia systemu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów
: nie ustala się.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 4RM, 5RM, 8RM, 9RM, 18RM:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz ogrodnictwach.
2. Zasady podziału nieruchomości – podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
 - 2) dopuszczalne budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe,
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 45% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku produkcji rolniczej i ogrodnictwa: maks. 13,0 m,
 - c) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 9,0 m,
 - d) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych służących obsłudze zabudowy zagrodowej: maks. 15,0 m;
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 50°,
 - b) budynku produkcji rolniczej i ogrodnictwa: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15° - 50° lub dachy płaskie,
 - c) budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15° - 50°;
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Zasady podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500,0 m²,
 - 2) minimalna szerokość działki budowlanej: 25,0 m,
 - 3) dopuszcza się łączenie działek gruntu.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;

- 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²;
- 4) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: maks. 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 50°,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 15° - 50°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN/U, 13MN/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²,
 - 2) minimalna szerokość działki budowlanej: 22,0 m,
 - 3) dopuszcza się łączenie działek gruntu.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego lub jako odrębny budynek;
 - 3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy: maks. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 1,2;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: maks. 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;
 - 8) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 50°,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 15° - 50°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900,0 m²,

2) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m.

3) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału terenu na działki budowlane;

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²;

3) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,2;

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego: maks. 9,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;

7) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 50°,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15° - 50°,

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13,

5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12MW/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

1) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000,0 m²;

2) minimalnej szerokości nowo wydzielonej działki budowlanej: 30,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) usługi należy realizować w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

2) powierzchnia zabudowy – maks. 50 % powierzchni działki budowlanej,

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

- b) maks. 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m,
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 50°;

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

4. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%:

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14U :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady podziału nieruchomości;

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek gruntu: 1000 m²;

2) minimalna szerokość działki budowlanej: 30,0 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;

2) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,2;

3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;

5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 15° - 45° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15Up :

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne.

2. Zasady podziału nieruchomości;

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek gruntu: 3000 m²;

2) dopuszcza się łączenie działek gruntu;

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, place zabaw;

2) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,5;

4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;

6) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 15°- 45° ,

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 17MN:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700,0 m²,

2) minimalna szerokość działki budowlanej: 20,0 m.

3) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału terenu na działki budowlane;

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą;

2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze i garażowe o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²;

3) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) min. 0,1,

b) maks. 1,2;

5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego: maks. 9,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 6,0 m;

7) geometria dachów:

a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 50°,

b) budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15° - 50°,

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13,

5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 19IT, 21IT:

1. Przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu;

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej,

2) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych;

3) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, ścieżki rowerowe,

4) dopuszcza się możliwość przejazdu przez teren 19IT oraz 21IT na teren 22RM.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 16KS, 20KS:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obsługi komunikacji – przystanek autobusowy,
2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod lokalizację terenu obsługi komunikacji zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – ciągi piesze, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, wiaty przystankowe, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) wysokość dopuszczalnych obiektów towarzyszących – nie wyżej niż 3,0 m,
4. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22RM:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oraz ogrodnictych.
2. Zasady podziału nieruchomości – podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową należy realizować jako wolno stojącą,
- 2) dopuszczalne budynki towarzyszące: gospodarcze i garażowe,
- 3) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,8;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego: maks. 10,0 m,
 - b) budynku produkcji rolniczej i ogrodniczej: maks. 13,0 m,
 - c) budynku gospodarczego, garażowego: maks. 9,0 m,
 - d) wysokość budowli, urządzeń i obiektów technologicznych służących obsłudze zabudowy zagrodowej: maks. 15,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 50°,
 - b) budynku produkcji rolniczej i ogrodniczej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15° - 50° lub dachy płaskie,
 - c) budynku gospodarczego, garażowego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 15° - 50° lub dachy płaskie;
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.
5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2R, 3R, 10R, 23R:

1. Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
2. Zasady podziału nieruchomości – podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz realizowania zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem §26 ust. 3 pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych w szczególności płyt do składowania obornika, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, Ustawą o drogach publicznych oraz innymi przepisami odrębnymi.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

5. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG, 2KDx, 3KDx, 4KDD, 5KDx, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDG, 11KDG:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) 1KDG - droga publiczna - główna;
- 2) 2KDx - publiczny ciąg pieszo - jezdny;
- 3) 3KDx - publiczny ciąg pieszo - jezdny;
- 4) 4KDD - droga publiczna - dojazdowa;
- 5) 5KDx - publiczny ciąg pieszo - jezdny;
- 6) 6KDD - droga publiczna - dojazdowa;
- 7) 7KDD - droga publiczna - dojazdowa;
- 8) 8KDD - droga publiczna - dojazdowa;
- 9) 9KDD - droga publiczna - dojazdowa;
- 10) 10KDG - droga publiczna - główna;
- 11) 11KDG - droga publiczna - główna;

2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokości, o których mowa w §27 ust. 3 pkt 1, zabezpieczając realizację jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych; szczegółowe parametry zagospodarowania dróg określone zostaną w opracowaniach branżowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących historycznych szerokości dróg publicznych-dojazdowych KDD.
- 5) należy zachować i uzupełnić istniejące aleje i szpalery drzew w istniejących drogach, a w przypadku konieczności ich usunięcia zrealizować nowe nasadzenia drzew i krzewów;

4. Stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 28. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszewo gmina Ujście zatwierdzonej uchwałą nr XXII/261/2001 Rady Miejskiej w Ujściu z dnia 22 sierpnia 2001 r..

§ 29. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni ok. 0,5008 ha na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.057 – 602 – 648/13 z dnia 9 stycznia 2014 r.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujścia.

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ujściu

inż. *Rozma*
Jerzy Koźma

