

**UCHWAŁA NR LV/394/20018
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu
położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony: od północy – pasem drogowym drogi krajowej nr 11 (ul. Szczecinecką), od zachodu – pasem drogowym drogi wewnętrznej (ul. Osiedle), od południa i wschodu – granicą położoną poza planem działki o numerze ewidencyjnym 694, oznaczony na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących przeznaczenia części terenów położonych w obszarze określonym w ust. 2 z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na tereny usług wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym drogami i parkingami oraz zielenią urządzoną, a także w zakresie ustaleń dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 miasta i gminy Okonek;
- 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) ciąg pieszo-jezdny – ciąg komunikacyjny o jednej, wspólnej dla wszystkich użytkowników ruchu przestrzeni, gdzie uprzywilejowany jest ruch pieszy i rowerowy, a ruch pojazdów silnikowych ograniczony, w szczególności przez rozwiązania techniczne i zakazy administracyjne spowolniające, organizujące i ograniczające ruch tych pojazdów;
- 2) 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);

- 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) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej niż 75% długości frontowej elewacji budynku, przed obowiązującą linią zabudowy można wyprowadzić wszelkie elementy budynku, o ile nie tworzą one kubatury i na odległość nie większą niż 1 m od linii;
- 5) 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 późn. zm.);
- 6) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
- 7) ulica – ciąg komunikacyjny, w którym wydzielone są oddzielne przestrzenie dla ruchu pojazdów silnikowych oraz pieszych i rowerów;
- 8) 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;
- 9) zieleni urządzona niska – tereny zieleni urządzonej pozbawione drzew i krzewów wysokopiennych, jak np. skwery, błonia, trawniki, rabaty kwiatowe, tereny porośnięte roślinnością płozącą.

7. Obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 6 pkt 4, oznaczone na rysunku, dla wszelkich innych budynków niż budynki mieszkalne stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 6 pkt 3.

8. 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.

9. 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 niniejszej zmiany 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.

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolem MW poprzedzonym jednocyfrowym wyróżnikiem dla terenów o tym samym przeznaczeniu lecz o różnych ustaleniach w zakresie zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu;
- 2) tereny usług – oznaczone na rysunku symbolem U poprzedzonym jednocyfrowym wyróżnikiem dla terenów o tym samym przeznaczeniu lecz o różnych ustaleniach w zakresie zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu;
- 3) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolem ZP poprzedzonym jednocyfrowym wyróżnikiem dla terenów o tym samym przeznaczeniu lecz o różnych ustaleniach w zakresie sposobów zagospodarowania terenu;
- 4) teren drogi publicznej – oznaczony na rysunku symbolem KD;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolem KDW poprzedzonym jednocyfrowym wyróżnikiem dla terenów o tym samym przeznaczeniu lecz o różnych ustaleniach w zakresie sposobów zagospodarowania terenu.

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

- 1) ogólnie, jako tereny jednej kategorii:
 - a) przez podanie nazwy tej kategorii, np. „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”,
 - b) przez podanie symbolu literowego tej kategorii terenu, np. „tereny MW”,

2) szczegółowo, jako poszczególne tereny, przez podanie całego symbolu:

- a) w odniesieniu do jednego terenu, np. „teren IKDW”,
- b) w odniesieniu do kilku terenów, np. „tereny IKDW oraz 2KDW”.

§ 3. 1. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające kształtowania:

- 1) skupienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tworzących rytm kompozycyjnych trzech skupiskach, z których każde składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości do 12 m npt. na terenie 1MW;
- 2) pasy zieleni oraz skupiska zieleni w północnej części planu.

2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia 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 inwestycji celu publicznego, budowy dróg, parkingów, sieci uzbrojenia technicznego oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach wyznaczonych na ten cel w planie.

3. Niżej wymienione tereny zalicza się do odpowiednich kategorii terenów, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem:

- 1) tereny MW – do kategorii terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny 2ZP oraz 2U – do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

5. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego, w tym gazociągów rozdzielczych, a także ew. stref kontrolowanych tych gazociągów, w której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

6. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 11 (jako drogą klasy GP – drogą główną ruchu przyspieszonego) uwzględnić należy strefy uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowl i narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Zgodnie z przepisami §11 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Maksymalny zasięg ww. stref wyznaczono w rysunku, a w szczególności strefę uciążliwości drogi krajowej nr 11 dla:

- 1) obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – w odległości 90 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11;
- 2) obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11.

7. Ustalenia zawarte w ust. 6 nie mają zastosowania, o ile:

- 1) zmianie ulegnie kategoria i klasa przyległego do obszaru planu odcinka drogi krajowej nr 11 – w związku z wybudowaniem obwodnicy Lotynia, albo nowego odcinka tej drogi omijającego Lotyń lub obszar objęty planem;
- 2) część lub całość którejkolwiek z ww. stref nie spełnia kryteriów zawartych w cytowanych w ust. 6 przepisach rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

§ 5. Nie wprowadza się form ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków, ponieważ obiekty zabytkowe nie występują w terenie objętym ustaleniami niniejszego planu.

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

- 1) zachowanie istniejącego systemu komunikacji obejmującego drogi wewnętrzne dostępne z drogi krajowej, zgodnie z przepisami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 2) zapewnienie powiązania terenu objętego planem z układem zewnętrznym tzn. z drogą krajową nr 11 – wyłącznie przez istniejące skrzyżowanie jednej z ww. dróg wewnętrznych z ww. drogą krajową (w północno zachodniej części obszaru planu);
- 3) nakazuje się zapewnić w granicach każdej działki budowlanej:
 - a) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden lokal – na terenach MW,
 - b) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług – na terenach U;
- 4) nakazuje się zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych wyszczególnionych w pkt 3;
- 5) dopuszcza się lokalizację, niezależnie od ustaleń pkt 3, miejsc postojowych na innych terenach – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie ww. sieci w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych 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 miejskiej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków;
- 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe;
- 6) ujmowanie wód opadowych i deszczowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania, przy czym gospodarowanie ww. wodami zapewnić w granicach każdej działki;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych, przez zachowanie, przebudowę lub rozbudowę istniejącej, albo budowę nowej sieci ciepłowniczej;
- 9) przebudowa, rozbudowa lub budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę energii elektrycznej do odbiorców, w tym linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych niskiego lub średniego napięcia;
- 10) przebudowa, rozbudowa lub budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 11) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej;
- 12) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Dopuszcza się, w przypadkach przewidzianych przepisami odrębnymi, zamiast poboru wody z sieci wymienionych w §6 ust. 2 pkt 1 uchwały:

- 1) dostawy wody z sieci wodociągowej poza terenem planu za pośrednictwem przyłączy, albo
- 2) pobór wody z ujęć indywidualnych.

2. Dopuszcza się, w przypadkach przewidzianych przepisami odrębnymi, zamiast odprowadzania ścieków do systemów kanalizacyjnych o których mowa w §6 ust. 2 pkt 4 uchwały:

- 1) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej poza terenem planu za pośrednictwem przyłącza, albo
- 2) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki, opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny wywożący ścieki do oczyszczalni, albo
- 3) oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków na terenie działki.

§ 8. 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 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, albo
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Na terenie 1MW ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
- 2) rozplanowanie zabudowy w formie tworzących rytm bloków zabudowy zgodnie z zasadą określoną w rysunku;
- 3) intensywność zabudowy działki od 10% do 30%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 9 do 45 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 9 do 12 m npt.;
- 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 9 do 12 m npt.;
- 8) powierzchnię działek od 1500 m²;
- 9) możliwość scalania i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek od 1500 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 45° do 135°;
 - c) szerokość frontu działki od 30 do 150 m.

2. Na terenie 2MW ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków niemieszkalnych: garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych, jako obiektów służących mieszkańcom terenu 1MW lub innych budynków mieszkalnych położonych poza planem, a także możliwość:
 - a) ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku,
 - b) zmiany sposobu użytkowania – wyłącznie na budynki: garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
- 2) rozplanowanie zabudowy w formie tworzących rytm bloków zabudowy zgodnie z zasadą określoną w rysunku;
- 3) intensywność zabudowy od 5% do 40%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 5 do 72 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków od 2,5 do 6 m npt.;

- 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 3 do 6 m npt.;
- 8) powierzchnię działek od 50 m²;
- 9) możliwość scalania i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek od 50 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
 - c) szerokość frontu działki od 5 do 90 m.

3. Na wszystkich terenach MW:

- 1) ustala się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 5° do 15°, o kalenicach równoległych lub prostopadłych do linii zabudowy wyznaczonych na danym terenie, przynajmniej na 60% swej długości;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację w przyziemiach budynków mieszkalnych wielorodzinnych: pomieszczeń gospodarczych, garaży, lokali usługowych, których łączna powierzchnia nie wpłynie na zaliczenie budynku do kategorii budynków niemieszkalnych;
 - b) realizację: altan ogrodowych, wiat, w tym wiat śmietnikowych, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu służących mieszkańcom budynków mieszkalnych – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
 - lokalizacja poza zasięgiem linii zabudowy określonych w rysunku, jednak w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających przyległe tereny KDW oraz ZP,
 - wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
 - geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w pkt 1, z wyłączeniem parametrów wysokościowych oraz z dopuszczeniem stosowania kąta nachylenia połaci dachowej do 35°,
 - geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
 - c) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
 - d) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1 i 2, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 10. 1. Na terenie 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie oraz zagospodarowanie terenu wyłącznie na cele:
 - a) handlu detalicznego z wyłączeniem handlu paliwami,
 - b) usług służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców przyległych terenów mieszkaniowych,
 - c) usług małej gastronomii;
- 2) zachowanie, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub odbudowę istniejących budynków i innych obiektów służących lub obsługujących funkcje określone w pkt 1, w tym także realizację obiektów zagospodarowania terenu, jak: parking, dojścia i dojazdy, place manewrowe, zieleń towarzysząca itp.;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 25%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 5) szerokość elewacji frontowej od 10 do 24 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 4 m npt.;
- 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 3 do 10 m npt.;
- 8) powierzchnię działek od 50 m²;

9) możliwość scalania i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:

- a) powierzchnia działek od 50 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
- c) szerokość frontu działki od 5 do 45 m.

2. Na terenach 1U dopuszcza się także budowę nowych budynków na warunkach określonych w ust. 1.

3. Na terenie 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie oraz zagospodarowanie terenu wyłącznie na cele: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej;
- 2) budowę, a następnie także: rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub odbudowę budynków i innych obiektów służących lub obsługujących funkcje określone w pkt 1, w tym także realizację obiektów zagospodarowania terenu, jak: parking, dojścia i dojazdy, place manewrowe, zieleń towarzysząca, urządzenia sportowe, amfiteatr oraz plac zabaw dla dzieci itp.;
- 3) realizację budynków wymienionych w pkt 2 w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
- 4) intensywność zabudowy działki od 0 do 50%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku od 10 do 60 m;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 6 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu od 3 do 12 m npt.,
- 9) powierzchnię działek od 500 m²;
- 10) możliwość scalania i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:

- a) powierzchnia działek od 500 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°;
- c) szerokość frontu działki od 10 do 70 m.

4. Na wszystkich terenach U ustala się dachy o nachyleniu połaci od 5° do 50°, jednospadowe, albo dwuspadowe lub wielospadowe – symetryczne w profilu;

5. Na wszystkich terenach U dopuszcza się:

- 1) realizację, niezależnie od odpowiednich ustaleń ust. 1-4, altan lub wiat, o wysokości nie większej niż 5 m npt. i powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą nie większej niż 100 m², z zachowaniem ustalonych odpowiednio w ust. 1-4 rodzajów dachów oraz kątów nachylenia połaci dachu;
- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 3) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1-4, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m;
- 4) realizację zabudowy w połączeniu z zabudową na terenach poza granicą planu, o ile możliwość taka wynika z rozmieszczenia linii zabudowy określonych w rysunku.

§ 11. 1. System komunikacji tworzą droga publiczna KD oraz drogi wewnętrzne KDW.

2. Dla terenu KD ustala się:

- 1) pas drogi krajowej nr 11, jako drogi klasy głównej lub głównej ruchu przyspieszonego, do czasu oddania do użytkowania obejścia drogowego Lotynia, albo wybudowania nowego odcinka drogi krajowej nr 11 (w tym jako drogi ekspresowej S-11), skutkującego zmianą kategorii tej drogi, albo do czasu zmiany kategorii tej drogi na niższą – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pas drogi – odpowiednio: wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej, od dnia zaliczenia tej drogi do jednej z ww. kategorii dróg publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
- 4) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz realizacji w pasie drogi jakichkolwiek obiektów budowlanych nie związanych z tą drogą lub ruchem drogowym, poza niestanowiącymi zabudowy kubaturowej obiektami, na których lokalizację wyrazi zgodę zarządca drogi.

3. Dla terenów KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy budynkami.

4. Dla terenu 1KDW ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie ulicy lub ciągu pieszojezdnego;
- 2) w przypadku realizacji ulicy – nakaz budowy w jej pasie ciągu pieszo-rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych z wyłączeniem miejsc usytuowanych równoległe do osi drogi;
- 4) możliwość obsadzenia ulicy obustronnym szpalerem drzew.

5. Dla terenu 2KDW ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) możliwość realizacji miejsc postojowych;
- 3) zagospodarowanie części terenu zielenią w formie skupin drzew oraz pasów i wysp (klombów, rabat) zieleni niskiej.

§ 12. 1. Na terenach ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 2) zakaz grodzenia terenu od strony terenów KD i KDW;
- 3) możliwość budowy ścieżek spacerowych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 4) zakaz realizacji budowli, z wyłączeniem podziemnych lub liniowych obiektów infrastruktury technicznej;

2. Na terenie 1ZP ustala się możliwość realizacji szpalerów oraz skupin drzew i krzewów.

3. Na terenie 2ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu wyłącznie na cele: edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej – w ramach terenów zieleni urządzonej towarzyszącej sąsiedniemu terenowi 2U oraz terenowi 1MW;
- 2) nakaz zagospodarowania nie mniej niż 50% powierzchni terenu zielenią, z czego w połowie skupinami drzew i krzewów różnych gatunków, poza tym zielenią urządzonej niską;
- 3) możliwość realizacji wiat i altan, a także niebędących budynkami obiektów budowlanych – takich jak: amfiteatr, boiska sportowe z trybunami, ściana wspinaczkowa, fontanna itp.;
- 4) możliwość realizacji budynków służących obsłudze terenu zieleni i zlokalizowanych na tym terenie obiektów – takich jak: toalety, schowki na narzędzia do utrzymania czystości i porządku, obiekty administracyjne i socjalne obsługi – o łącznej powierzchni nie większej niż 120 m², z odpowiednim zastosowaniem ustaleń dla zabudowy na terenie 2U;
- 5) możliwość realizacji urządzeń sportowych oraz placu zabaw dla dzieci.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek
przyjętego uchwałą LIII/368/2018 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 29 maja 2018 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

Rada Miejska w Okonku

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przyjętego uchwałą LIII/368/2018 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 29 maja 2018 r.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, zieleni urządzonej. Stosownie do ww. ustaleń wydzielono tereny: 1MW, 2MW, 2U i 2ZP na terenie planu, a także niezbędne drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW na granicach pomiędzy terenami funkcjonalnymi, albo w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze studium (tereny dróg wewnętrznych należą do terenów niezbędnych do funkcjonowania terenów mieszkaniowych i mogą być lokalizowane w planie miejscowym w granicach terenu wyznaczonego na cele zabudowy mieszkaniowej w studium. Dotyczy to także terenu 1ZP – pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi krajowej nr 11. Teren IU wyznaczono natomiast w miejscu, gdzie w studium wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale zarazem w miejscu, gdzie istniejący obiekt usługowy jest uwzględniony do zachowania w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obowiązującym dotąd na tym obszarze planie miejscowym wsi Lotyń z 2010 roku, a ustalenia studium zezwalają na zachowanie dotychczasowych ustaleń planów w kolejnych opracowaniach planistycznych, niezależnie od pozostałych ustaleń studium. Należy więc uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Włodzimierz Ghoroszewski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LV/394/2018
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Okonku
rozstrzyga, co następuje:**

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Włodzimierz Choroszewski

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek
dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Okonku
rozstrzyga, co następuje:**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle, biorąc pod uwagę fakt istnienia uzbrojenia terenu we wszystkie media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, należy uznać, że potencjalnie Gmina Okonek będzie musiała wykonać 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.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Włodzimierz Choroszewski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LV/394/2018
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Osiedle

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 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszego planu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i zieleni urządzonej. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Lotyń, stanowiącego Uchwałę Nr LII/296/2010 Rady Miejskiej w Okonku z 23 lutego 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 104, poz. 1954), jednak w zakresie przeznaczenia niniejszego terenu zdecydowano się na wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie wyodrębnienia z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejących terenów zielonych, a także istniejących i planowanych terenów usługowych.

W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna). W zakresie komunikacji przewiduje się przebudowę 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,
- 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 zagłady oraz ich strefy ochronne.

Plan niniejszy 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) 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 osiedla, w tym jego niezagospodarowanych fragmentów, porządkując funkcje obiektów garażowych i gospodarczych, tworząc centrum rekreacyjno-kulturalne na osiedlu,
 - 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 (plan obejmuje grunty zabudowane lub o niewysokiej klasie bonitacyjnej - przeznaczone już na cele nierolnicze i nieleśne),
 - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniając dogodny dostęp do poszczególnych terenów siecią dróg wewnętrznych i parkingów, nie wprowadzając żadnych barier dla osób niepełnosprawnych,
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
 - f) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
 - g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. d,
 - h) potrzeby interesu publicznego – wyznaczając miejsce na lokalizację usług publicznych i plac zabaw,
 - i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznym ograniczeń w tym zakresie,
 - j) 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 Okonek,
 - k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - l) 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;

- 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 – nie wyznaczono nowych dróg, a także nie stworzono takiej konieczności,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie wprowadzono nowej zabudowy generującej potrzeby ruchu,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – pozostawiono skupioną zabudowę wsi,
 - 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.

Nie było konieczne uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w obszarze planu nie występują żadne zabytki.

Organy samorządu terytorialnego Miasta i Gminy Okonek nie wykonały jak dotąd czynności, o których mowa w przepisach art. 32 u.p.z.p., toteż nie jest możliwe określenie zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p., jak również podanie daty uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 u.p.z.p.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest nieistotny.

W celu sporządzenia niniejszego planu miejscowego dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ OKONKA



Małgorzata Samec