

**UCHWAŁA NR LV/396/2018
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 w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (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 w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów 579/24 i 579/25 - w obrębie Lotyń. Obszar ten oznaczono na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2 przeznaczonym na cele zabudowy usług sportu oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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) 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) 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;
- 3) 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.);
- 4) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;

5) WKZ – właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;

6) 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.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem MN;
- 2) teren usług sportu – oznaczony symbolem US;
- 3) teren drogi publicznej – oznaczony symbolem KD.

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

- 1) opisowo – jako „teren usług sportu”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu – jako „teren MN”.

§ 3. 1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą kształtowania – zabudowę wsi Lotyń kształtowaną jako zabudowę niską z wyróżniającymi się pośród tej zabudowy obiektami użyteczności publicznej.

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, obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz infrastruktury technicznej.

3. Tereny MN oraz US zalicza się do odpowiednio kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

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

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

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, budowli oraz 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 przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

§ 5. Wprowadza się formę ochrony zabytków, w postaci niżej wymienionych ustaleń ochronnych dla występującej na terenie objętym ustaleniami niniejszego planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych stanowiących pozostałości historycznego osadnictwa oraz relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej, w których ustala się:

- 1) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) możliwość odstąpienia od nakazu wymienionego w pkt 1, o ile z określonych w ww. przepisach o zabytkach i opiece nad zabytkami stanowisk WKZ wynika brak konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych.

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

- 1) przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu komunikacji wewnątrz działek objętych niniejszym planem;
- 2) dojazd do terenu objętego planem przez położoną na zachód od granic planu drogę wewnętrzną we władaniu Miasta i Gminy Okonek (ul. Słoneczną), a następnie drogę powiatową nr 1002P (ul. Wiśniową) z drogi krajowej nr 11;
- 3) nakaz zapewnienia, w granicach terenu objętego planem, nie mniej niż dwóch miejsc postojowych:
 - a) na każdy lokal mieszkalny oraz
 - b) na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 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.

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 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, 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, w tym możliwe sytuowanie masztu antenowego służącego ww. celom;
- 12) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi, w przypadku odpadów nadających się do stosowania jako nawóz – postępowanie zgodnie z przepisami o nawozach i nawożeniu.

§ 7. 1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiącymi 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

§ 8. 1. Na terenie MN ustala się:

- 1) budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz towarzyszących budynków niemieszkalnych – gospodarczych i garażowych, możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
- 2) intensywność zabudowy działki od 10% do 40%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 24 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków od 2,5 do 6 m npt.;
- 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 7 do 10 m npt.;
- 7) dachy budynków o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°: jednospadowe, albo dwuspadowe lub wielospadowe – symetryczne w profilu;
- 8) powierzchnię działek od 600 m².

2. Na terenie MN dopuszcza się:

- 1) zmianę sposobu użytkowania budynków – wyłącznie na budynki: garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze lub mieszkalne jednorodzinne;
- 2) realizację w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych: pomieszczeń gospodarczych, garaży, a także lokali usługowych, przy czym ich powierzchnia nie może spowodować utraty przez ww. budynek cech budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu służących mieszkańcom budynków mieszkalnych – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
 - lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
 - wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - maksymalne gabaryty poziome do 6 m,

- geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 7, przy czym kąt nachylenia połaci może być również mniejszy niż w ww. ustaleniach,
 - geometria dachów obiektów innych niż wymienione w tir. czwartym – dowolna;
- 4) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 5) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
- a) powierzchnia działek od 600 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 85° do 95°,
 - c) szerokość frontu działki od 24 do 33 m'
- 6) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalnie ustalone w ust. 1 pkt 8 oraz ust. 2 pkt 5, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 9. 1. Na terenie US ustala się:

1) budowę:

- a) budynków niemieszkalnych – służących usługom sportu oraz rekreacji, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku,
 - b) budowę niebędących budynkami obiektów – służących usługom sportu oraz rekreacji, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką, a także w formie piaszczystych lub trawiastych boisk sportowych, terenów i placów zabaw, rekreacji, sportu;
- 3) intensywność zabudowy działki od 0,2% do 40%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
- 5) szerokość elewacji frontowej obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 od 8 do 150 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków wymienionych w pkt 1 lit. a od 2,5 do 7 m npt.;
- 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków wymienionych w pkt 1 lit. a od 6 do 12 m npt.;
- 8) wysokość obiektów wymienionych w pkt 1 lit. b do 30 m npt.;
- 9) dachy budynków wymienionych w pkt 1 lit. a, o kącie nachylenia połaci od 10° do 50°, jednospadowe, albo dwuspadowe lub wielospadowe – symetryczne w profilu;
- 10) geometrię dachów obiektów wymienionych w pkt 1 lit. b – o ile posiadają dachy:
- a) rodzaj dachu – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy lub w formie płaszczyzn prostoliniowych lub krzywoliniowych,
 - b) okap, kalenica lub top dachu nie wyżej niż 15 m npt.;
- 11) powierzchnię działek od 3000 m².

2. Na terenie US dopuszcza się:

- 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, innych niż budynki obiektów sportowych oraz obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
- a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
 - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - c) maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
 - d) geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 9,
 - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;

- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 3) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 4) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek od 3000 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°,
 - c) szerokość frontu działki od 16 do 210 m;
- 5) wydzielenie działek zapewniających dojeżdż i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1 pkt 11 oraz ust. 2 pkt 4, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 10. 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.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

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



**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

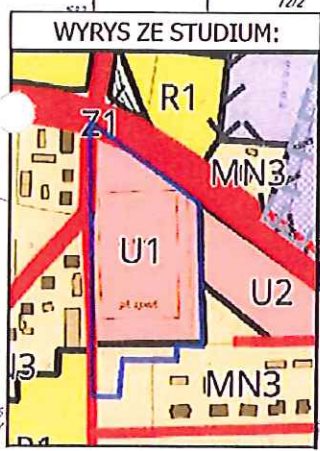
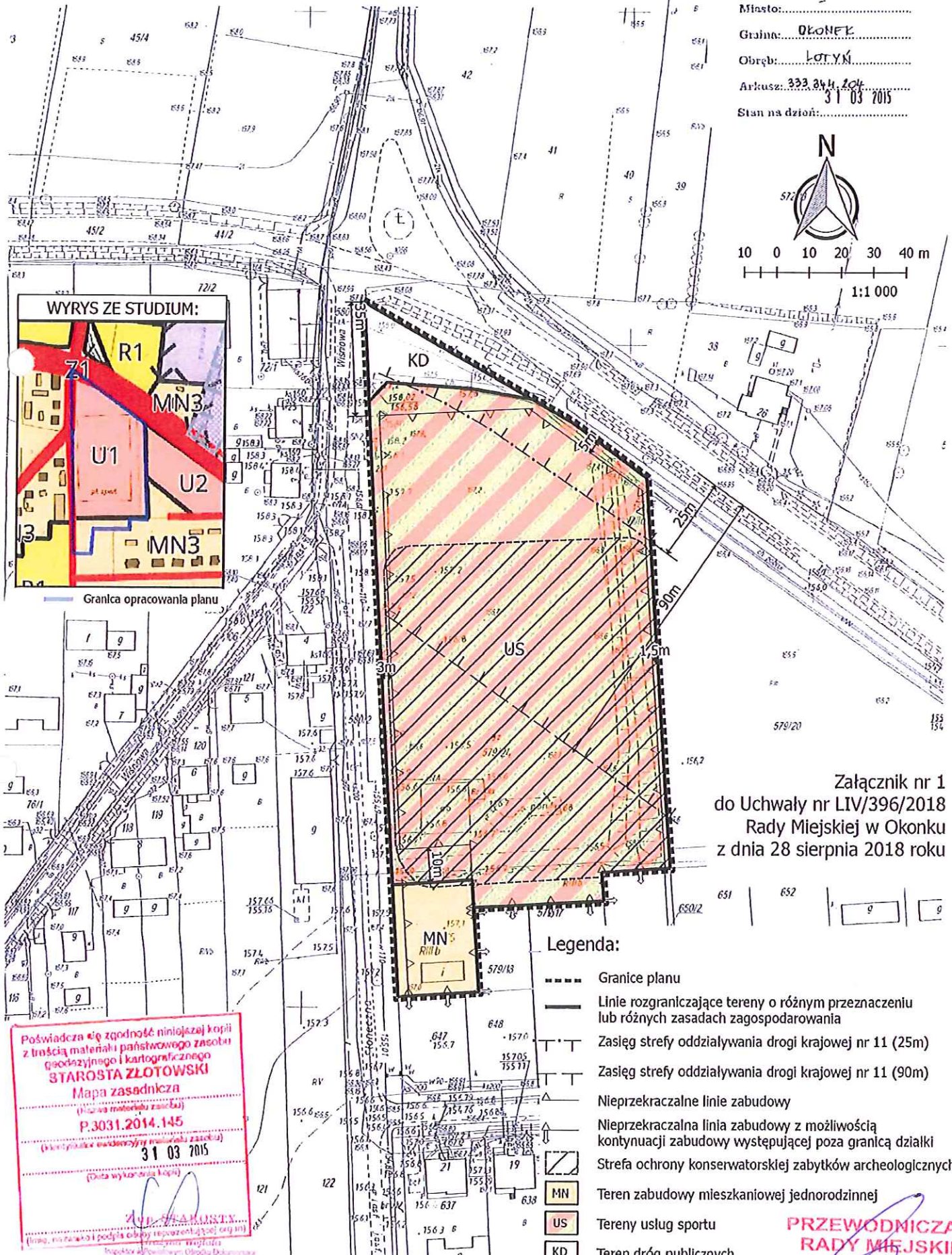
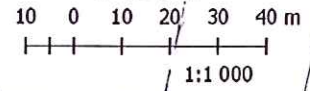
Włodzimierz Choroszewski

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OKONEK DLA TERENU POŁOŻONEGO W LOTYNIU W REJONIE ULIC WIŚNIOWEJ I SŁONECZNEJ

M A P A
ZASADNICZA

Skala 1:1000

Miasto:
Gmina: **OKONEK**
Obręb: **LOTYŃ**
Arkusz: **333.04.1.01**
Stan na dzień: **31 03 2015**



Granica opracowania planu

Załącznik nr 1
do Uchwały nr LIV/396/2018
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 28 sierpnia 2018 roku

Legenda:

- Granice planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Zasięg strefy oddziaływania drogi krajowej nr 11 (25m)
- Zasięg strefy oddziaływania drogi krajowej nr 11 (90m)
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy z możliwością kontynuacji zabudowy występującej poza granicą działki
- Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US Tereny usług sportu
- KD Teren dróg publicznych

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodajzycznego i kartograficznego
STAROSTA ZŁOTOWSKI
Mapa zasadnicza
(liczba materiału zasobu)
P.3031.2014.145
(karty graficzne ewidencyjne i materiały zasadnicze)
31 03 2015
(data wykonania kopii)
Wojciech Starostka
(imię, nazwisko i podziałka osoby reprezentującej organ)

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

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

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

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przyjętego uchwałą nr 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 w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a także pas istniejącej drogi krajowej nr 11. Niewielka część terenu przewidzianego w planie na potrzeby usług sportu wchodzi na tereny wyznaczone w studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak na tej części terenu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego dotąd planu miejscowego wsi Lotyń z 2010 r. wyznaczono teren boiska sportowego, toteż zgodnie z ustaleniami studium możliwe jest uznanie tych ustaleń za wiążące jako dopuszczalny kierunek zagospodarowania przestrzennego. Część terenu wyznaczonego w studium na cele mieszkaniowe, o podobnych ustaleniach w obowiązującym dotąd planie – przeznaczają się na cele zgodne z ustalonym wprost w studium kierunkiem zagospodarowania – tzn. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pas drogowy drogi krajowej nr 11 wytycza się zgodnie z podziałami geodezyjnymi pasa drogowego. Rysunek studium jest w tym zakresie wyłącznie obrazem schematycznych wskazującym przebiegi dróg, a nie ich konkretne rozgraniczenia.

Stosownie do ww. ustaleń wydzielono poszczególne obszary na terenie planu. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Włodzimierz Choroszewski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LV/396/2018
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 w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej.**

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:**

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w Lotyniu w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej, 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 w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej - 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 2003 r. 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 w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej, 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/396/2018
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 w rejonie ulic Wiśniowej i Słonecznej

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 mieszkaniowo – usługowej, zieleni rekreacyjnej i pasa drogi krajowej. 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 oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu zdecydowano się na wprowadzenie nowych ustaleń. W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna). 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,
- 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 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 – skupiając zabudowę oraz ustalając zasady zagospodarowania zapleczy działek,
 - 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 o niskich klasach bonitacyjnych, nie wymagające szczególnej ochrony, przeznaczone już na cele nierolnicze i nieleśne),
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków archeologicznych,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniając wystarczającą ilość powierzchni do urządzenia dróg ewakuacyjnych w rejonie istniejącego stadionu wiejskiego oraz dobre skomunikowanie obszaru na wypadek konieczności prowadzenia akcji ratunkowej, a także nie wprowadzając żadnych barier dla osób niepełnosprawnych,
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
 - g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
 - i) potrzeby interesu publicznego – zachowując lokalizację stadionu, umożliwiając jego przebudowę i rozbudowę, a także budowę stosownego zaplecza dla tego obiektu,
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych 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 Okonek,
 - 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;

- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ład 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 – nie wyprowadzono stadionu poza centrum miejscowości,
 - 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 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 dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17, w zw. z art. 26 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ OKONKA

Małgorzata Sameć