

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OKONKU

z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu w rejonie ulic Szczecineckiej i Pocztovej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu w rejonie ulicy Szczecineckiej i Pocztovej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Okonek.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Okonku w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;

§ 3.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku symbolem **P**;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczony na rysunku symbolem **RU**;
- 3) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki oznaczony na rysunku symbolem **E**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym:
 - a) reklam i urządzeń reklamowych,
 - b) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - c) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) sytuowania budynków, których charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów są zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) zachowania oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu istniejącej zabudowy,
 - c) zachowania dotychczasowej funkcji istniejącej zabudowy,
 - d) umieszczania szyldów na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru;
 - e) lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscu ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 8) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni do oczyszczania ścieków komunalnych na terenie **RU**;
- 9) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 6.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się :

- 1) objęcie ochroną zabytków archeologicznych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków: stanowiska archeologicznego nr 33 w Lotyniu, ob. AZP 27-26/32;
- 2) w celu zapewnienia ochrony ww. zabytków archeologicznych:
 - a) w planie wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
 - b) na terenie wyznaczonej strefy dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolami **P** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - b) budynków biurowych,
 - c) budynków pomocniczych oraz wiat,
 - d) urządzeń technologicznych i budowli,
 - e) dojazdów, parkingów i placów manewrowych związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,
 - f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,
 - g) stacji transformatorowych,
 - h) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,4;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) produkcyjnej, biurowej, składowej i magazynowej nie większą niż 15 m,
 - b) pomocniczej i wiat nie większą niż 10 m,
 - c) urządzeń technologicznych i budowli nie większą niż 15 m;
- 6) stosowanie dachów o dowolnej geometrii, dostosowanej do planowanej funkcji budynków;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości;
- 10) dostępność komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 10.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) lokalizację budynków związanych z obsługą produkcji rolniczej i hodowlanej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji usług rolniczych i dla rolnictwa;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;
- 4) sytuowanie budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników na płynne odchody zwierzęce poza wyznaczoną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy dla działki od 0,01 do 1,0;
- 9) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu dachu;
- 10) stosowanie dachów płaskich oraz jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50°;
- 11) dopuszczenie dachów łukowych dla garaży, budynków gospodarczych, wiat a także budynków inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz obiektów i budowli rolniczych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych i budowli o wysokości do 25 m;
- 13) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie więcej niż 1,5 m;
- 14) powierzchnię nowo wydzielonej działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
- 15) w zakresie ochrony zabytków zasady zgodnie z § 7;
- 16) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach nieruchomości;
- 17) dostępność komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 11.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury technicznej i elektroenergetycznej,
 - c) remonty, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków;
- 3) przeznaczenie uzupełniające pod zieleń.

§ 12.

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na ich nie występowania na obszarze objętym planem.

§ 13.

1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z zapisami § 9 pkt 7;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 14.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na rysunku planu wyznacza się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla obszaru na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW położonego poza granicami planu; ograniczenia te ustala się osobno dla każdego rodzaju odnawialnego źródła energii, które może być rozmieszczone na tym obszarze.

§ 15.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:

- a) na każdych 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach na terenie **P** – 5 stanowisk postojowych;
- b) na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków na terenie **RU** – 2 stanowiska postojowe;
- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 3.

§ 16.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem § 5 pkt. 7 i 8;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem § 5 pkt. 9;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych.

§ 17.

Nie określa się innych niż dotychczasowych sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 18.

Dla obszaru objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19.

Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów klas III o pow. 2,5269 ha decyzją znak: GZ.tr.602.401.2017 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 kwietnia 2018 roku,

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

§ 21.

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