

UCHWAŁA NR XLI/280/2021
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU

z dnia 28 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar działek gruntu oznaczonych numerami: 755, 756, 757/1, 674/1 i 674/4 w obrębie Okonek. 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 dotychczas na cele produkcyjne – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
- 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy 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) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

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 2019 r., poz. 1065, z 2020 r. poz. 1608 i 2351);
- 4) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki;
- 5) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne.

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

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

9. W sytuacji, gdy linie zabudowy przechodzą przez istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej zachowanie, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę lub odbudowę, przy czym poza zasięgiem linii zabudowy, o nie więcej niż 1 m poza obecny obrys zabudowy na rzucie na płaszczyznę poziomą.

§ 2. 1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku symbolem P. Teren ten określany też jest jako teren zabudowy produkcyjnej.

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

- 1) opisowo – np. jako „teren zabudowy produkcyjnej”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu – np. jako „teren P”.

§ 3. 1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą zachowania – zabudowa produkcyjna w pobliżu stacji kolejowej, w tym obiekty magazynowe i składowe w formie silosów.

2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) zabudowy magazynowej i składowej, w tym związanej z obsługą rolnictwa, z towarzyszącą infrastrukturą;
- 4) zabudowy usługowej innej niż centra handlowe, z towarzyszącą infrastrukturą;
- 5) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, z towarzyszącą infrastrukturą, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 3-4;
- 6) wierceń w celu zaopatrzenia w wodę.

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

4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu znajduje się w całości w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 126 „Szczecinek”. Obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych w tych zbiornikach.

§ 5. 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 z drogi powiatowej nr 1010P (ul. Kolejowej);
- 3) nakaz zapewnienia, w granicach terenu objętego planem, nie mniej niż jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na dwóch zatrudnionych pracowników;
- 4) w przypadku lokalizacji usług nakaz zapewnienia nie mniej niż dwóch miejsc postojowych na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) nakaz zapewnienia co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych wyszczególnionych w pkt 3 i 4;
- 6) nakaz zapewnienia placu manewrowego i postojowego dla pojazdów ciężarowych obsługujących teren;
- 7) możliwość realizacji bocznic kolejowych i ramp załadunkowych.

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

- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z lokalnej lub gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody, w tym także 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 lokalnej lub gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków;
- 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniem 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 masztów antenowych służących 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.

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

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, w tym stref kontrolowanych gazociągów itp., wynikających z przepisów odrębnych, albo
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

3. Ustala się nakaz uwzględnienia szczególnych zasad zagospodarowania terenów przylegających do obszaru kolejowego (linia kolejowa znaczenia państwowego nr 405 odc. Piła Gł. - Szczecinek) – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami o transporcie kolejowym, w tym:

- 1) ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w odległości 10 m od granic tego obszaru oraz 20 m od osi skrajnego toru;
- 2) ograniczeń w sytuowaniu drzew lub krzewów oraz prowadzeniu robót ziemnych w odległościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Na terenach P ustala się:

- 1) budowę obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz towarzyszących im obiektów: usługowych, socjalnych, technicznych, gospodarczych i garażowych, a także łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje;
- 2) lokalizację budynków w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
- 3) intensywność zabudowy działki od 0% do 90%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 5%;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 15 do 200 m;
- 6) wysokość budynków od 3 do 15 m npt.;
- 7) wysokość pozostałych obiektów do 50 m npt.;
- 8) powierzchnię działek od 1000 m².
- 9) dachy budynków o kącie nachylenia połaci od 0 do 50°: jednospadowe, albo dwuspadowe, albo wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych.

2. Na terenach P dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków i obiektów określonych w ust. 1 pkt 1;
- 2) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
 - lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
 - wysokość obiektów do 6 m npt., z zastrzeżeniem tir. trzeciego,
 - wysokość masztów antenowych do 100 m npt., przy czym realizacja masztów o wysokości powyżej 50 m npt. – wymaga odpowiednich uzgodnień,
 - maksymalne wymiary poziome do 10 m,

- geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 9,
 - geometria dachów obiektów innych niż wymienione w tir. piątym – dowolna;
- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami, a także montaż urządzeń budowlanych;
- 4) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
- a) powierzchnia działek od odpowiedniej powierzchni minimalnej działki określonej w ust. 1 pkt 8 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 30 m do całej szerokości terenu;
- 5) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdu w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 4, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

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






**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Sebastian Korzeniowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRODUKCYJNYCH W OKONKU PRZY UL. KOLEJOWEJ

skala 1 : 1000





Objaśnienie oznaczeń:

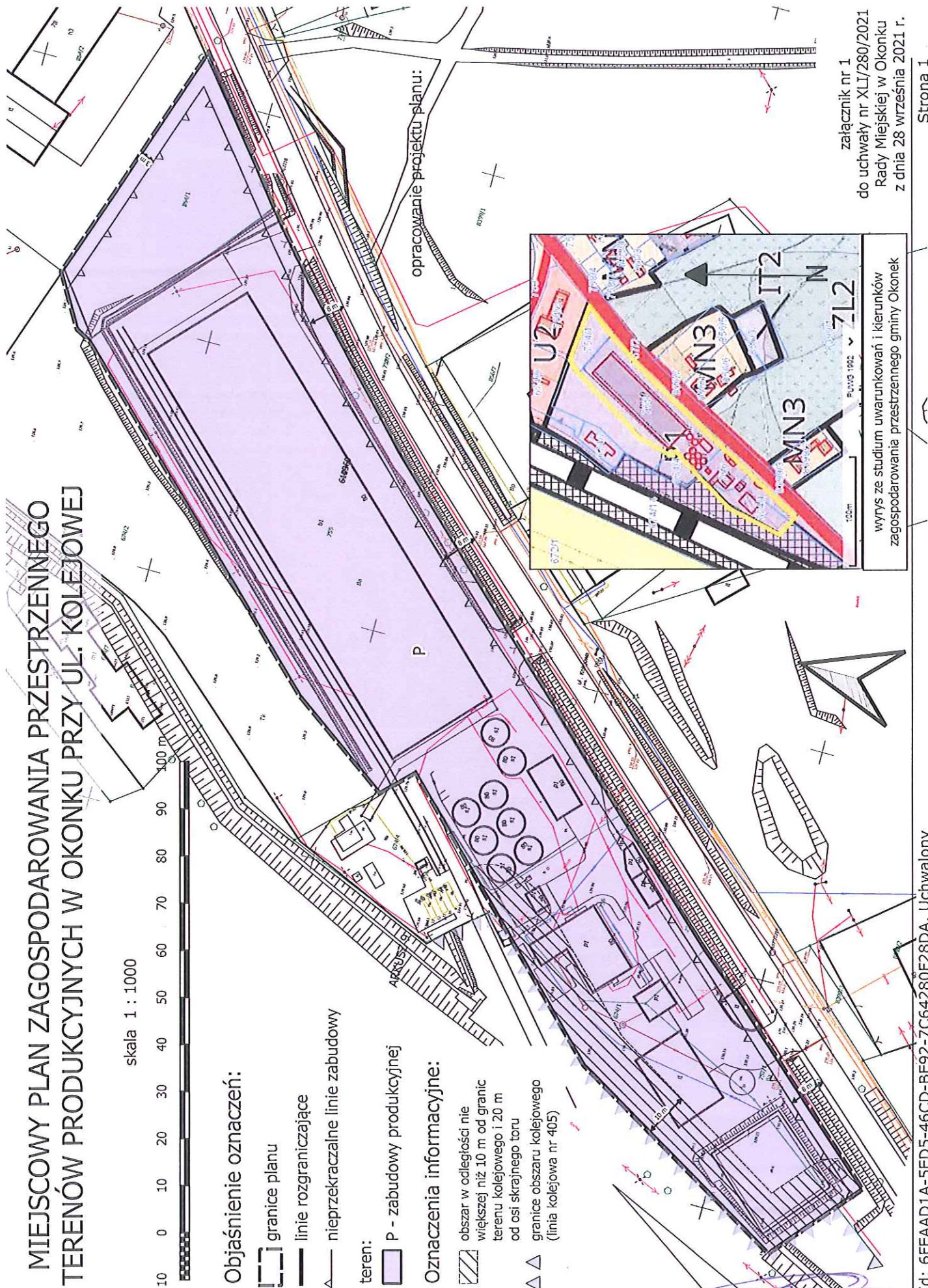
-  granice planu
-  linie rozgraniczające
-  nieprzekraczalne linie zabudowy

teren:

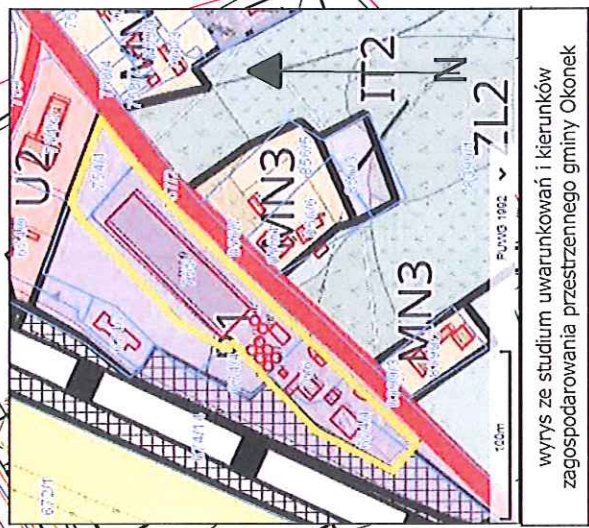
-  P - zabudowy produkcyjnej

Oznaczenia informacyjne:

-  obszar w odległości nie większej niż 10 m od granic terenu kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru
-  granice obszaru kolejowego (linia kolejowa nr 405)



opracowanie projektu planu:



wynis ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Okonko

załącznik nr 1
do uchwały nr XLII/280/2021
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 28 września 2021 r.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Sebastian Korzeniowski

Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

Rada Miejska w Okonku

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej 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 terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego – P1 – tereny produkcyjne, w tym także produkcji rolnej, składowe i magazynowe. Nadto w ustaleniach ww. studium wskazano, że dopuszcza się w tym obszarze zabudowę usługową. Stosownie do ww. ustaleń cały obszar planu wyznaczono jako tereny produkcyjne. Przyjęte wskaźniki i gabaryty zabudowy mieszczą się w tych, które określono w studium. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Sebastian Korzeniowski

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741z późn. zm.)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Sebastian Korzeniowski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej - 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w Okonku przy ul. Kolejowej, biorąc pod uwagę fakt istnienia uzbrojenia terenu we wszystkie media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, należy uznać, że potencjalnie Gmina Okonek nie będzie musiała wykonać żadnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ponieważ tereny objęte planem stanowią własność prywatną, doprowadzone jest do nich przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne, a teren jest położony przy drodze powiatowej nr 1010P (ul. Kolejowej) i posiada zjazd z tej drogi.

Ewentualna realizacja inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie wyniknie więc z faktu uchwalenia niniejszego planu, ale jego ustalenia jej nie wykluczają. 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.

Rozstrzygnięcie w zakresie sposobów i zasad finansowania ww. inwestycji jest więc bezprzedmiotowe.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Sebastian Korzeniowski