

UCHWAŁA NR XLI/283/2021
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU

z dnia 28 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lotyń
- rejon ulic Kwiatowej i Osiedle**

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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń - rejon ulic Kwiatowej i Osiedle”, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony: od zachodu – terenem drogi wewnętrznej (ul. Kwiatowej), od północy – terenem drogi wewnętrznej (ul. Osiedle), od wschodu – granicą działki nr 673 i 694, od południa – granicą działki nr 579/27 oraz nieprzeznaczonymi na cele nierolnicze i nieleśne gruntami w obrębie działki nr 579/34, 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 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 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) 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 spowalniające, 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 2019 r. poz. 1065, z 2020 r. poz. 1608 i 2351);
- 6) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki;
- 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.

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 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 następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem MN;
- 2) 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. „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) przez podanie symbolu literowego tej kategorii terenu, np. „teren MN”,
- 2) szczegółowo, jako poszczególne tereny, przez podanie całego symbolu:
 - a) w odniesieniu do jednego terenu, np. „teren 1KDW”,
 - b) w odniesieniu do kilku terenów, np. „tereny 1KDW oraz 2KDW”.

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

- 1) skupienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przestrzeni ul. Kwiatowej w jednej linii;
- 2) zabudowę niską, typową dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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. Teren MN zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, 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 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.

§ 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) nakazuje się zapewnić w granicach każdej działki budowlanej nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny – na terenie MN;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową z godnie z przepisami odrębnymi.

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 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;
- 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.

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

4) dostawy wody z sieci wodociągowej poza terenem planu za pośrednictwem przyłączy, albo

5) 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 przyłączy, 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. W szczególności należy uwzględnić przebiegającą przez teren planu, do czasu jej likwidacji, napowietrzną linię elektroenergetyczną SN 15 kV.

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) zachowaniu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w pasie szerokości po 8 m na obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, albo

3) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowę lub przełożenie tych linii.

3. W przypadku likwidacji kolidującego z zabudową odcinka ww. linii, ustaleń niniejszego paragrafu oraz związanych z nimi ustaleń graficznych na załączniku nr 1 nie stosuje się.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Na terenie MN ustala się:

1) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;

- 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,
 - b) garażowych,
 - c) technicznych,
 - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
- 3) nakaz realizacji budynków, o których mowa w pkt 2, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi jezdni przyległej ulicy, przy czym dla budynków zlokalizowanych przy kilku ulicach (np. na narożniku ulic) w pierwszej kolejności zasadę tą realizujemy względem ul. Kwiatowej;
- 4) intensywność zabudowy działki od 10% do 30%, przy czym w sytuacji gdy powierzchnia działki jest większa od 1000 m² dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika poniżej 10%;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50% powierzchni działki;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych – od 8 do 20 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
 - b) niemieszkalnych – od 3 do całej szerokości działki;
- 7) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
 - a) mieszkalnych z dachem stromym – od 2,5 do 5 m npt.,
 - b) mieszkalnych z dachem płaskim – od 4 do 8 m npt.,
 - c) niemieszkalnych – od 2 do 6 m npt.;
- 8) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
 - a) mieszkalnych – od 6 do 9 m npt.,
 - b) niemieszkalnych – od 2,5 do 9 m npt.;
- 9) wysokość attyki, w przypadku stosowania dachów płaskich – od 4 do 9 m npt.;
- 10) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°, określane jako dachy strome,

- b) mieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 0 do 20°, określane jako dachy płaskie,
 - c) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 0 do 50°;
- 11) powierzchnię działek od 800 m².
2. Na terenie MN dopuszcza się:
- 1) uzupełnienie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcję usługową, jednak w sposób który nie powoduje utraty przez budynek mieszkalny cech budynku mieszkalnego wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych;
 - 2) realizację:
 - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż:
 - 10 m od linii rozgraniczających dróg,
 - 5 m od granic planu,
 - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych itp.
 - 3) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
 - a) powierzchnia działek od 800 m² do 2000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 6 do 40 m.

§ 10. 1. Dla terenów KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
 - 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zakaz zabudowy budynkami.
2. Dla terenu 1KDW ustala się:
- 4) zagospodarowanie terenu w formie ulicy lub ciągu pieszojezdnego;
 - 5) w przypadku realizacji ulicy – nakaz budowy w jej pasie ciągu pieszo-rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych;
 - 6) zakaz realizacji miejsc postojowych z wyłączeniem miejsc usytuowanych równoległe do osi drogi;
 - 7) możliwość obsadzenia ulicy obustronnym szpalerem drzew.

3. Dla terenu 2KDW ustala się:

- 8) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego;

- 9) możliwość realizacji miejsc postojowych;
- 10) zagospodarowanie części terenu zielenią w formie skupin drzew oraz pasów i wysp (klombów, rabat) zieleni niskiej.

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*
Sebastian Korzeniowski