

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej – III etap

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 i 1378, z 2021 r. poz. 1038), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej – III etap, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 569/3 (cz.), 572/12 i 696/1, 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 produkcji rolnej, na tereny zabudowy produkcji rolnej oraz zachowanie drogi gminnej.
 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) 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);
 - 5) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki;
 - 6) ulica – ciąg komunikacyjny, w którym wydzielone są oddzielne przestrzenie dla ruchu pojazdów silnikowych oraz pieszych i rowerów;
 - 7) 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 następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren rolniczych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku symbolem RP, zwany dalej terenem produkcji rolniczej;
 - 2) teren dróg publicznych – oznaczony na rysunku symbolem KD.
2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
- 1) przez podanie nazwy tej kategorii, np. „teren produkcji rolniczej”;
 - 2) przez podanie symbolu literowego tej kategorii terenu, np. „teren RP”.

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

- 1) skupienie terenów produkcji rolnej w miejscu dawnych majątków rolnych;
 - 2) ciąg komunikacyjny łączący ul. Pocztową z Osiedlem wzdłuż granic parku zabytkowego.
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 inwestycji celu publicznego, budowy dróg, parkingów, sieci uzbrojenia technicznego oraz terenów RP.
3. 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.
4. Wyznacza się oznaczony na rysunku obszar lokalizacji obiektów służących produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, zwanych dalej OZE, jak również tożsamą z granicami planu strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wokół tego obszaru. W terenie lokalizacji OZE i w ww. strefie wprowadza się szczególne zasady zagospodarowania – zgodnie z odpowiednimi ustaleniami dla terenu RP. Realizacja OZE jest dopuszczalna, o ile nie prowadzi do przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 5. Cały obszar planu znajduje się nad głównym zbiornikiem wód podziemnych nr 125 „Szczecinek”. Obowiązują nakaz ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.
- §5. Wprowadza się formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków występujących na terenie planu:
- 1) zespół pałacowo-parkowo-folwarczny z XIX w. (okres od początków XIX w. do czwartej ćwierci XIX w.);
 - 2) żrebięciarnia – budynek murowany z pocz. XX w. (w ww. zespole);
 - 3) stodoła II – budynek murowany z pocz. XX w. (w ww. zespole);
 - 4) stanowisko archeologiczne nr 33, ob. AZP 27-26/32 oraz średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowo-osadnicze historycznego układu ruralistycznego Lotynia.
2. Ustalenia ochronne:
- 1) dla ww. zespołu pałacowo-parkowo-folwarczniego:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy w sposób typowy dla zespołów folwarcznych,
 - b) realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem pkt 2 lit. d;
 - 2) dla ww. budynków:
 - a) zachowanie wyglądu i wystroju elewacji poprzez zachowanie wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zachowanie istniejącej wysokości i kształtu dachu,
 - c) zachowanie bryły i gabarytów obiektu,
 - d) nowa zabudowa winna nawiązywać do istniejących historycznych zabudowań folwarcznych;
 - 3) dla ww. stanowiska archeologicznego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego oraz nawarstwień kulturowo-osadniczych historycznego układu ruralistycznego Lotynia, zwaną dalej strefą ochrony konserwatorskiej, w której dopuszcza się działalność inwestycyjną oraz określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.
3. Zasięg ww. zespołu pałacowo-parkowo-folwarczniego jest, w granicach planu tożsamy z zasięgiem ww. strefy ochrony konserwatorskiej. Budynki zabytkowe oraz strefa ochrony konserwatorskiej (w granicach planu) zostały oznaczone na rysunku.
- §6.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) zachowanie istniejącego systemu komunikacji obejmującego zapewniającą dojazd do terenów objętych planem drogę gminną (teren KD) z drogi krajowej nr 11 oraz z drogi powiatowej nr 1004P;
 - 2) nakazuje się zapewnić w granicach terenu RP nie mniej niż dwa miejsca postojowe na czterech zatrudnionych;
 - 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 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, 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:

- 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 przyłączy, albo
 - 2) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki, opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny wywożący ścieki do oczyszczalni, albo
 - 3) inne dopuszczalne sposoby gospodarowania ściekami.

§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,
- 2) zachowaniu ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w pasie szerokości po 0,25 m na obie strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 0,4 kV,
 - 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 RP ustala się:

- 1) budowę obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz towarzyszących im obiektów: administracyjnych, socjalnych, technicznych, gospodarczych i garażowych, a także łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje, służących produkcji rolnej, w tym działów specjalnych rolnictwa;
 - 2) lokalizację budynków i wiat w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
 - 3) intensywność zabudowy działki od 0% do 80%;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 5%;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków i wiat od 2 do 100 m;
 - 6) wysokość budynków i wiat od 2 do 15 m npt.;
 - 7) wysokość obiektów wymienionych w pkt 6 związanych z technologią produkcji zakładu (technologicznych), a więc hal produkcyjnych, osłon, bunkrów, obiektów i urządzeń magazynowych, produkcyjnych itp., a także obiektów innych niż wymienione w pkt 6 - do 30 m npt.;
 - 8) dachy budynków o kącie nachylenia połaci od 0 do 50°: jednospadowe, albo dwuspadowe, albo wielospadowe, albo o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°, w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
 - 9) minimalną powierzchnię działek budowlanych – 3000 m².
2. Na terenie RP dopuszcza się:
- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków i obiektów określonych w ust. 1 i ust. 2;
 - 2) realizację: altan, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
 - b) wysokość obiektów do 6 m npt., z zastrzeżeniem tir. trzeciego,
 - c) wysokość masztów antenowych do 100 m npt., przy czym realizacja masztów o wysokości powyżej 50 m npt. – wymaga odpowiednich uzgodnień,
 - d) maksymalne gabaryty poziome do 10 m,
 - e) geometria dachów altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 8,
 - f) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w tir. piątym – dowolna;
 - 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy:
 - a) przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami,
 - b) urządzeń budowlanych oraz budowli nie będących budynkami,
 - c) obiektów służących produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i obiektów produkujących energię z biomasy, w szczególności paneli fotowoltaicznych umieszczonych na dachach budynków lub na obiektach budowlanych, jednak w przypadku obiektów o mocy przekraczającej wartości zaliczające jej do mikroinstalacji – wyłącznie w terenie OZE oznaczonym na

rysunku;

- 4) podział na działki mniejsze niż to określono w ust. 1 pkt 9, o ile będą to działki wydzielane na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej lub dojazdów, a także w celu regulacji stanu władania,
- 5) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych warunków:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza od 3000 m², z odpowiednim stosowaniem ustaleń pkt 4, a także nie większa od powierzchni odpowiednich terenów,
 - b) szerokość frontu działki od 4,5 do całej szerokości terenu lub łącznej szerokości terenów,
 - c) kąt pomiędzy granicą działek a frontem działki od 45° do 135°;
- 6) dopuszczalność realizacji towarzyszących obiektom wymienionym w ust. 1 pkt 1 obiektów: usługowych, administracyjnych, socjalnych, technicznych, gospodarczych i garażowych, a także łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje – innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1, z zachowaniem pozostałych ustaleń ust. 1.

§10.1. Dla terenu KD ustala się:

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

2. Dla terenu KD dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) realizację miejsc postojowych;
- 3) 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.

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU
Z DNIA

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
„Lotyń - rejon ulic Polnej i Szczecineckiej”
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 oraz 26 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922)

Rada Miejska w Okonku

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń - rejon ulic Polnej i Szczecineckiej” 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.

U Z A S A D N I E N I E

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń - rejon ulic Polnej i Szczecineckiej” 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. Stosownie do ww. ustaleń cały obszar planu wyznaczono jako tereny produkcji rolnej. Przyjęte wskaźniki i gabaryty zabudowy mieszczą się w tych, które określono w studium. Należy więc uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU
Z DNIA

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Lotyń - rejon ulic Polnej i Szczecineckiej”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz 26 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotyń - rejon ulic Polnej i Szczecineckiej”
nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY
NR
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU
Z DNIA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Lotyń - rejon ulic Polnej i Szczecineckiej” - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz 26 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Lotyń - rejon ulic Polnej i Szczecineckiej”, biorąc pod uwagę 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 2021 r. poz. 305 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.

UZASADNIENIE

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 gabarytów zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, jak również w zakresie uregulowania rozgraniczeń drogi publicznej – ul. Polnej z ww. terenami produkcji rolnej – zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu.

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 2021 r. poz. 741, 784 i 922) 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu wsi, w tym jej niezagospodarowanych fragmentów,
 - 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 gospodarke wodno-ściekową,
 - 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 – zachowując przejezdność dróg,
 - i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych 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 generatorów ruchu,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy – zabudowa produkcji rolnej,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – pozostawiono skupioną zabudowę wsi, zachowano droge wewnętrzną,
 - 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. Nie

było konieczne uzyskiwanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych klasy IIIb (R IIIb) położonych w granicach planu, na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w granicach terenu RP grunty te pozostawia się jako grunty rolne, natomiast w granicach terenu KD tworzą jeden obszar o powierzchni 0,05 ha, a więc mniejszy niż 0,5 ha, położony w całości (więc też co najmniej w połowie) w obszarze zwartej zabudowy wytyczonym przez zabudowę wzdłuż ul. Polnej i ul. Szczecineckiej), w odległości nie większej niż 50 m od drogi publicznej (ul. Polna i ul. Szczecinecka) oraz nie większej niż 50 m od działek budowlanych nr ewid. 572/12 i 696/1, co przesądza o spełnieniu warunku, o którym mowa w przepisach art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.), ergo oznacza brak konieczności uzyskiwania zgody na przeznaczanie tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.