

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739),

Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap”, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar części działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 13, 14/1, 15/2, 43/1 (część), 43/2 (część), 58/1, 59/1, 569/2 (część) oraz 629 (część) oznaczony 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, a także przeznaczenia na cele zabudowy zagrodowej oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, a także regulacji rozgraniczenia drogi publicznej – ul. Polnej.
  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) elewacja frontowa – elewację od strony frontu działki;
    - 2) front działki – tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
    - 3) maksymalne 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,

- ryzalitów i innych elementów zabudowy nie wydzielonych przegrodami zewnętrznymi lub stanowiących elementy wystroju elewacji lub elementy tradycyjnie wyprowadzane przed elewację ze względów konstrukcyjnych, estetycznych lub technicznych (np. zabezpieczenie przed zamakaniem w przypadku okapu);
- 4) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku mieszkalnego na działce, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej niż 50% długości elewacji frontowej tego budynku, przy czym:
    - a) zasadę wyprowadzenia przed linię zabudowy elementów budynków ustaloną dla nieprzekraczalnych linii zabudowy stosuje się odpowiednio,
    - b) dla budynków innych niż mieszkalny na działce obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 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. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały odnoszących się do wskaźników zabudowy lub minimalnej powierzchni działki oraz zasad scalania i podziału, mowa o działkach, należy przez to rozumieć wydzielane na podstawie niniejszego planu działki budowlane.
  8. Ustalenia niniejszej uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy określono osobno dla różnych rodzajów obiektów. Obiektami określa się wszelkie obiekty tworzące zabudowę, w tym obiekty budowlane. Osobno wyszczególnione obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty fizjograficzne – stanowią odrębne pojęcia.
  9. W sytuacji gdy maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar możliwej zabudowy w odległości od 0 do 3 m od granic istniejącej lub możliwej do wydzielenia działki, należy rozumieć, iż z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość usytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy.
  10. Ustalona w niniejszej uchwale geometria dachów dotyczy dachów nad główną bryłą budynku. Nad lukarnami, wykuszami, wszelkimi dobudówkami do głównej bryły budynku o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, dopuszcza się dowolne formy dachu, z zachowaniem poniższych warunków:
    - 1) łączna powierzchnia zajęta przez lukarny nie może przekraczać 30% powierzchni całej połączy dachu, a w połączeniach budynków zabytkowych lub położonych w obszarze ochrony konserwatorskiej, zlokalizowanych od strony frontu działki – 15%;
    - 2) wysokość kalenicy dachów nie większa niż wysokość kalenicy na dachu nad bryłą główną budynku.
  11. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały mowa o realizacji obiektu, rozumie się przez to jego budowę, w tym także: rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę, jak również jego przebudowę. Nadto możliwość budowy budynku o danej funkcji należy rozumieć jako możliwość zmiany sposobu użytkowania całości lub części budynku, polegającej na wprowadzeniu ww. funkcji, a także związanej z tym przebudowy. W wyniku dokonanej zmiany sposobu użytkowania budynek, jako całość ma mieć funkcję, która mogłaby powstać w wyniku budowy – zgodnie z ustaleniami dla danego terenu. W przypadku budynków mieszkalnych – ustalenia ust. 1 pkt 1 stosuje się odpowiednio.
  12. Ustalenie możliwości realizacji budynków należy rozumieć odpowiednio do wiat, altan oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków innych niż dominujące stosuje się odpowiednio.

- §2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony na rysunku symbolem 1MN-U,
  - 2) tereny komunikacji drogowej publicznej:
    - a) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczone na rysunku symbolami 1KDR i 2KDR,
    - b) teren drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku symbolem 3KDZ,
    - c) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku symbolem 4KDL,
    - d) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem 5KDD;
  - 3) tereny rolne:
    - a) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku symbolami 1RZM i 2RZM,
    - b) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – oznaczony na rysunku symbolem 3RZP;
  - 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem 1ZP.
2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określane są w następujący sposób:
- 1) opisowo – np. jako „teren zabudowy zagrodowej” lub
  - 2) z zastosowaniem symbolu – np. jako „teren 1RZM” (pojedynczo) albo jako „tereny RZM” (zbiorczo).

- §3.1. Ustala się:
- 1) następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą zachowania i kształtowania – niewysoką zabudowę wsi;
  - 2) realizację zabudowy niskiej.
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. Teren 1MN-U zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych, a tereny RZM zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.
  4. Dla terenów wymienionych 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. 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.
  7. Zagospodarowanie i zabudowa terenów przylegających do pasa drogowego dróg publicznych z uwzględnieniem przepisów art. 42 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320). Dotyczy to również przypadków, gdy w ustaleniach niniejszego planu mowa o lokalizacji obiektów niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy.

- §5.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) połączenie terenu objętego planem z układem zewnętrznym, który do czasu oddania do użytkowania drogi ekspresowej S-11 na odcinku Szczecinek – Piła, stanowi droga kra-

- jowa nr 11 (ul. Szczecinecka) – wyłącznie przez posiadające połączenie z tą drogą drogi publiczne – powiatową nr 1004P (teren 3KDZ) oraz gminną nr 100132P (teren 5KDD) – w istniejącym skanalizowanym skrzyżowaniu;
- 2) połączenie terenu objętego planem z układem zewnętrznym, który od czasu oddania do użytkowania drogi ekspresowej S-11 na odcinku Szczecinek – Piła, stanowić będzie dotychczasowa droga krajowa nr 11 (ul. Szczecinecka) – wyłącznie przez posiadające połączenie z tą drogą:
    - a) drogi publiczne – powiatową nr 1004P (teren 3KDZ) oraz gminną nr 100132P (teren 5KDD),
    - b) drogę wewnętrzną na działkach nr 569/2 i 629 przewidywaną do zagospodarowania jako droga gminna (teren 4KDL) – wyłącznie gdy dotychczasowa droga krajowa nr 11 (ul. Szczecinecka) zostanie pozbawiona kategorii drogi krajowej;
  - 3) nakaz zapewnienia, w granicach każdej działki:
    - a) na terenach 1MN-U i RZM – nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla pojazdów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
    - b) na terenie 1MN-U – nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla pojazdów osobowych na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) na terenach 2RZM i 3RZP – placu manewrowego lub miejsca postojowego dla pojazdów rolniczych;
  - 4) nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 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 telekomunika-

- cyjnych – kablowych;
- 12) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi.
- §6.1. Wprowadza się formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, jakimi są:
- 1) budynek mieszkalny przy ul. Szczecineckiej 6, murowany z początku dwudziestego wieku;
  - 2) zespół stanowisk archeologicznych;
  - 3) strefy ochrony konserwatorskiej nawarstwień kulturowo-osadniczych wsi Lotyń.
2. Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, objęty jest częściową ochroną konserwatorską. Częściowa ochrona konserwatorska obejmuje bryłę i wygląd zewnętrzny budynków. Obowiązuje:
- 1) zachowanie historycznych:
    - a) bryły i gabarytów obiektu;
    - b) wysokości obiektu, geometrii i pokrycia dachu;
    - c) wyglądu i wystroju elewacji, w tym poprzez zachowanie wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 2) zakaz:
    - a) docieplania od zewnątrz elewacji od strony frontu działki;
    - b) montażu paneli fotowoltaicznych na połaci dachu od strony frontu działki;
    - c) montażu rolet zewnętrznych w elewacji od strony frontu działki.
3. Realizacja inwestycji w obrębie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wymaga, w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uzyskania uzgodnienia WKZ.
4. Na terenie zespołu i strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dopuszcza się działalność inwestycyjną oraz określa się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przed rozpoczęciem robót ziemnych, na które należy uzyskać pozwolenie WKZ.
5. W obrębie obiektów zabytkowych dopuszcza się niestosowanie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy określonych w niniejszej uchwale, o ile poparte to zostanie wynikami badań konserwatorskich, jako działanie zmierzające do ochrony zabytku lub opieki nad zabytkiem.
- §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, 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.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

- §8.1. Na terenie 1MN-U ustala się:
- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków

- niemieszkalnych;
- 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków niemieszkalnych służących usługom, a także towarzyszących im budynków technicznych, gospodarczych i garażowych, a także budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - 3) udział powierzchni:
    - a) zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 50%,
    - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
  - 4) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 20% i nie większą niż 80%;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 30 m;
  - 6) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 7) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 15° do 50° dwuspadowe, z kalenicą równoległą do frontu działki,
    - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 10° do 50° jednospadowe lub dwuspadowe.
2. Na terenie 1MN-U dopuszcza się:
- 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
    - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
    - c) maksymalne wymiary poziome do 6 m,
    - d) dachy wiat, altan i budynków:
      - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
      - o kącie nachylenia połaci do 30°,
    - 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, jak również budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych.
- §9.1. Na terenach dróg publicznych: 1KDR, 2KDR, 3KDZ, 4KDL i 5KDD ustala się:
- 1) pas drogi publicznej klasy:
    - a) głównej ruchu przyspieszonego – na terenach 1KDR i 2 KDR,
    - b) zbiorczej – na terenie 3KDZ,
    - c) lokalnej – na terenie 4KDL,
    - d) dojazdowej – na terenie 5KDD;
  - 2) realizację wszelkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
  - 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) zakaz realizacji w pasie drogi jakichkolwiek obiektów budowlanych nie związanych z tą drogą lub ruchem drogowym, poza niestanowiącymi zabudowy kubaturowej obiektami, na których lokalizację zgodę wyrazi zarządca drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Na terenie 1KDR i 2KDR dopuszcza się obniżenie klasy do drogi głównej, po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania drogi ekspresowej S-11 na odcinku Szczecinek – Piła.
- §10.1. Na terenach RZM ustala się:
- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków niemieszkalnych – w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego;
  - 2) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków niemieszkalnych

- służących produkcji rolnej, a także towarzyszących im budynków technicznych, gospodarczych i garażowych, a także budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje – w zabudowie zagrodowej gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego.
3. Na terenach RZM dopuszcza się:
    - 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
      - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
      - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
      - c) maksymalne wymiary poziome do 6 m,
      - d) dachy wiat, altan i budynków:
        - jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
        - o kącie nachylenia połaci do 30°,
      - 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, jak również budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych.
  4. Na terenie 1RZM ustala się ponadto:
    - 1) udział powierzchni:
      - a) zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 40%,
      - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
    - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 10% i nie większą niż 60%;
    - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 30 m;
    - 4) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
    - 5) dachy budynków:
      - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
      - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 10° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe.
  5. Na terenie 2RZM ustala się ponadto:
    - 1) udział powierzchni:
      - a) zabudowy nie mniejszy niż 5% i nie większy niż 30%,
      - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
    - 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 5% i nie większą niż 50%;
    - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 40 m;
    - 4) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
    - 5) dachy budynków:
      - a) mieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 35° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do frontu działki,
      - b) niemieszkalnych – o kącie nachylenia połaci od 1° do 50° jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo łukowe.
  6. Na terenie 3RZP ustala się:
    - 1) zachowanie istniejących obiektów służących produkcji w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
    - 2) realizację obiektów służących produkcji w gospodarstwie rolnym lub ogrodniczym;
    - 3) udział powierzchni:
      - a) zabudowy nie mniejszy niż 0% i nie większy niż 30%,
      - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
    - 4) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0% i nie większą niż 30%;

- 5) szerokość elewacji frontowej obiektów od 4 do 30 m;
  - 6) wysokość obiektów od 2 do 9 m npt.;
  - 7) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 1° do 50°.
7. Na terenie 3RZP dopuszcza się:
- 1) realizację: wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, 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 5 m npt.,
    - c) maksymalne wymiary poziome do 30 m,
    - d) dachy wiat, altan i budynków:
      - jednospadowe lub dwuspadowe,
      - o kącie nachylenia połaci do 30°,
    - 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, jak również budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych.
- §11.1. Na terenie 1ZP ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu zielenią, w tym o funkcji izolacyjnej;
  - 2) zachowanie obiektów melioracji oraz związanych z odwodnieniem terenów.
2. Na terenie 1ZP dopuszcza się realizację przyłączy i sieci uzbrojenia technicznego, a także ścieżek lub dróg pieszych, pieszo-rowerowych lub rowerowych.

### 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 ... r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
„Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i  
kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739):

**Rada Miejska w Okonku**

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przyjętego uchwałą nr LXXIV/441/2023 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 27 września 2023 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap” obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego:

- w granicach wyznaczonych w planie terenów 1MN, 1MN-U i RZM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 z miejscowo występującą zabudową usługową lub zagrodową,
- w granicach wyznaczonych w planie terenów 3RZP i 1ZP – tereny rolne R1, z możliwością zabudowy służącej produkcji rolnej lub ogrodniczej, przy czym teren 1ZP wyznaczono na zasadzie kontynuacji funkcji ustalonej w obowiązującym planie miejscowym dla Lotynia – uchwale nr LII/296/2010 Rady Miejskiej w Okonku z 23 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Okonek - wieś Lotyń (Dz. Urz. Woj. Wiel. Nr 104 poz. 1954) – gdzie wyznaczone w tym miejscu tereny ogrodów przydomowych, kontynuuje się stosując nową kategorię (wg nowych nazw) najbliższą ww. ustaleniom – tzn. tereny zieleni urządzonej;
- pasy dróg publicznych (1KDR, 2KDR, 3KDZ, 4KDL i 5KDD) oznaczone w studium jako drogi: krajowa nr 11, powiatowa nr 1003P oraz drogi gminne.

Stosownie do ww. ustaleń wydzielono poszczególne obszary na terenie planu, jak również wzięto pod uwagę parametry i wskaźniki zabudowy. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

załącznik nr 3  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia ... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap”, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

załącznik nr 4  
do uchwały nr .../.../...  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia ... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap” - 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Szczecineckiej – IV etap”, 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;
- 4) budowa drogi w pasie drogi 4KDL

- 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 2019 roku poz. 869 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 jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz drogi publicznej. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami uchwały nr LII/296/2010 Rady Miejskiej w Okonku z 23 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Okonek - wieś Lotyń (Dz. Urz. Woj. Wiel. 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), zresztą odpowiadające stanowi istniejącemu. W zakresie komunikacji przewiduje się zachowanie istniejącego i dotychczas planowanego 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 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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 – skupiając zabudowę w zwartym obszarze wpisującym się w strukturę przestrzenną wsi,
  - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju – nie wyznaczając nowych terenów pod zabudowę, a także mieszcząc się w ustaleniach dotyczących wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę (zresztą już przeznaczonych w planie miejscowym obowiązującym przed uchwaleniem niniejszego planu) w studium,
  - c) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
  - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – przewidując zagospodarowanie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych – ograniczono się do gruntów przewidzianych do takiego przeznaczenia w obowiązującym studium,
  - e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dostosowując gabaryty zabudowy do zabytkowego otoczenia, wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków ujętych w ewidencji zabytków,

- f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – nie wprowadzając żadnych barier dla osób niepełnosprawnych, a także wprowadzając ustalenia w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - g) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
  - h) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
  - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zachowując odpowiednią szerokość pasów drogowych, określając warunki zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
  - j) potrzeby interesu publicznego – zachowując przestrzeń do realizacji inwestycji celu publicznego – pasy dróg publicznych,
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych ograniczeń w tym zakresie,
  - l) 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,
  - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
  - n) 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,
  - o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wyznaczając nowych źródeł takich awarii, ani nie wyznaczając terenów zabudowy mieszkaniowej w pobliżu takich źródeł,
  - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – wyznaczając tereny dla tej produkcji oraz towarzyszącej jej zabudowy;
- 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 ekonomiczne przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie wyznaczono nowych dróg ponadto, co już było zaplanowane (np. w studium), a także nie stworzono takiej konieczności,
  - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w ramach zabudowy zagrodowej wprowadzono nową zabudowę w oddaleniu nie większym niż ok. 500 m od przystanku komunikacyjnego w centrum wsi,

- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie uniemożliwiono lokalizacji ścieżek rowerowych wzdłuż przyległych ciągów komunikacyjnych,
- 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.

Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) uwzględniono w ten sposób, iż ustalone zagospodarowanie terenu nie generuje ustaleń, które mogłyby skutkować brakiem zapewnienia przez realizowaną na podstawie ustaleń niniejszego planu zabudowę i zagospodarowanie terenu, minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności architektonicznej, w zakresie:

- a) zapewnienia wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- b) instalacji urządzeń lub zastosowania środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- c) zapewnienia informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- d) zapewnienia wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 i 1981 oraz z 2022 r. poz. 558, 1700 i 1812),
- e) zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.