

**UCHWAŁA NR LV/397/2018  
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Okonku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów 49 i 50/1 oraz część działki oznaczonej numerem 50/2 stanowiącą pas pomiędzy jej północną granicą, a północną krawędzią jezdni drogi krajowej - w obrębie Lotyń. Obszar ten oznaczono na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Przedmiotem zmiany planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2 przeznaczonym na cele zabudowy usługowej.

4. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany 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 zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu zmiany planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Pełny zakres ustaleń zmiany planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:

- 1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego zmianą planu – 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 zmianie planu 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) OSP – Ochotniczą Straż Pożarną;

- 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 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.);
- 5) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
- 6) WKZ – właściwego miejscowo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 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 niniejszej zmianie planu 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 niniejszej zmiany 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, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej – oznaczony na rysunku symbolem U;
- 2) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem ZP;
- 3) teren dróg publicznych – oznaczony na rysunku symbolem KD.

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

- 1) opisowo – jako „teren zabudowy usługowej”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu – jako „teren KD”.

§ 3. 1. Ustala się następującą cechą elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą kształtowania – indywidualną i wyróżniającą się od otoczenia formę zabudowy usługowej budynku remizy OSP przy ul. Szczecineckiej.

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 oraz realizacji obiektów i działań niezbędnych do funkcjonowania remizy strażackiej.

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

4. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 11 (jako drogą klasy GP – drogą główną ruchu przyspieszonego) uwzględnić należy strefy uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Zgodnie z przepisami §11 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Maksymalny zasięg ww. stref wyznaczono w rysunku, a w szczególności strefę uciążliwości drogi krajowej nr 11 dla:

- 1) obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – w odległości 90 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11;
- 2) obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11.

5. Ustalenia zawarte w ust. 6 nie mają zastosowania, o ile:

- 1) zmianie ulegnie kategoria i klasa przyległego do obszaru planu odcinka drogi krajowej nr 11 – w związku z wybudowaniem obwodnicy Lotynia, albo nowego odcinka tej drogi omijającego Lotyń lub obszar objęty planem;
- 2) część lub całość którejkolwiek z ww. stref nie spełnia kryteriów zawartych w cytowanych w ust. 6 przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

§ 5. Wprowadza się formę ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytku jakim jest układ ruralistyczny wsi Lotyń, którego granice oznaczono w rysunku. W obszarze tym ustala się:

- 1) nakaz dostosowania gabarytów zabudowy do gabarytów zabudowy historycznej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi gabarytów zabudowy zawartymi w rozdziale 2;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań typowych dla zabudowy historycznej, w szczególności:
  - a) pokrycia dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 30° dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu – jednolitym dla całego budynku,
  - b) wykończenia elewacji z takich materiałów jak: cegła elewacyjna, drewno oraz tynki cementowe, wapienne, cementowo-wapienne, strukturalne,
  - c) okien z podziałami pionowymi,
  - d) kolorystyki elewacji w tonacjach: bieli, ecru, brązów, beży, jasnych zieleni, żółcieni, błękitów;
- 3) nakaz uzyskania opinii, uzgodnień lub pozwoleń WKZ wymaganych przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) zakaz stosowania rozwiązań sprzecznych z ustaleniami pkt 1-2, z wyłączeniem możliwości stosowania rozwiązań pozytywnie zaopiniowanych lub uzgodnionych z WKZ, w ramach czynności nakazanej w przepisach pkt 3.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zachowanie istniejącego systemu komunikacji obejmującego drogę krajową nr 11, w tym część jej pasa drogowego położoną w granicach niniejszej zmiany planu;
- 2) dojazd do terenu U wyłącznie z położonej poza planem drogi powiatowej nr 1004P;
- 3) nakaz zapewnienia, w granicach terenu U, nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) nakaz zapewnienia nie mniej niż jednego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – na każde rozpoczęte dziesięć miejsc postojowych opisanych w pkt 3.

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

- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody na terenie wsi, w tym zlokalizowanego poza granicami niniejszej zmiany 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, w tym możliwe sytuowanie masztu antenowego służącego 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.

§ 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, 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 U ustala się:

- 1) budowę budynków niemieszkalnych - usługowych, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
- 2) zakaz lokalizacji w ww. budynkach funkcji usługowych innych niż służące celom publicznym, w szczególności funkcjonowaniu: OSP lub państwowej straży pożarnej, w tym jednostek ratowniczo – gaśniczych, a także innych służb ratunkowych, w tym ratownictwa medycznego, edukacji związanej z funkcjonowaniem służb ratunkowych, bezpieczeństwem i obronnością państwa – o ile ich łączna powierzchnia będzie większa od 50% łącznej powierzchni całkowitej w ww. budynkach;
- 3) intensywność zabudowy działki od 5% do 50%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków wymienionych w pkt 1 - od 8 do 24 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków wymienionych w pkt 1 - od 2,5 do 12 m npt.;
- 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków wymienionych w pkt 1 - od 3 do 15 m npt.;
- 8) dachy budynków wymienionych w pkt 1, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 10° do 50°;
- 9) powierzchnię działek od 1200 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie U dopuszcza się:

- 1) budowę budynków niemieszkalnych: garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub usługowych, a następnie możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku, a także zmiany sposobu użytkowania – wyłącznie na budynki: garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze lub usługowe – z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;

- 2) działania określone w pkt 1, pod warunkiem zachowania lub realizacji:
  - a) łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków mieszczącej się w parametrach określonych w ust. 1 pkt 3;
  - b) szerokości elewacji frontowej budynków od 5 do 24 m;
  - c) wysokości górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków od 2 do 10 m npt.;
  - d) wysokości górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 3 do 12 m npt.;
  - e) dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 5° do 50°;
- 3) realizację: altan ogrodowych, 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 6 m npt.,
  - c) maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
  - d) geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w pkt 2 lit. e,
  - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
- 4) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 5) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 6) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem poniższych zasad:
  - a) powierzchnia działek od 1200 m<sup>2</sup> 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 16 do 24 m;
- 7) wydzielenie działek zapewniających dojeżdża i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1 pkt 8 oraz ust. 2 pkt 6, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

§ 9. 1. Na terenie ZP ustala się:

- 1) urządzenie terenu zielenią niską i wysoką na potrzeby terenu U, także jako zieleni izolacyjnej od strony drogi krajowej nr 11;
  - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 75% terenu;
  - 3) ograniczenie możliwości lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od zewnętrznej (północnej) krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11 – wyłącznie do przypadków, które spełnią wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym za zgodą zarządcy drogi;
  - 4) powierzchnię działek od 1000 m<sup>2</sup>.
2. Na terenie ZP dopuszcza się:
- 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) lokalizacja niezależnie w zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
    - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
    - c) maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
    - d) geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w §8 ust. 2 pkt 2 lit. e,
    - 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;
- 3) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 4) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem poniższych zasad:
  - a) powierzchnia działek od 1000 m<sup>2</sup> 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 16 do 24 m;
- 5) wydzielenie działek zapewniających dojeżdża i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1 pkt 4 oraz ust. 2 pkt 4, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

**§ 10. 1.** Dla terenu KD ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) zakaz realizacji nowych zjazdów na teren ZP;
- 4) zakaz realizacji miejsc postojowych.

2. Dla terenu KD dopuszcza się – wyłącznie na warunkach zarządcy drogi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) możliwość nasadzenia drzew i krzewów oraz lokalizacji obiektów ochrony akustycznej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszej zmiany 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**

*Włodzimierz Choroszewski*



# MAPA

## ZASADNICZA

Skala 1:1000

### ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OKONEK DLA TERENU POŁOŻONEGO W LOTYNIU PRZY UL. SZCZECINECKIEJ

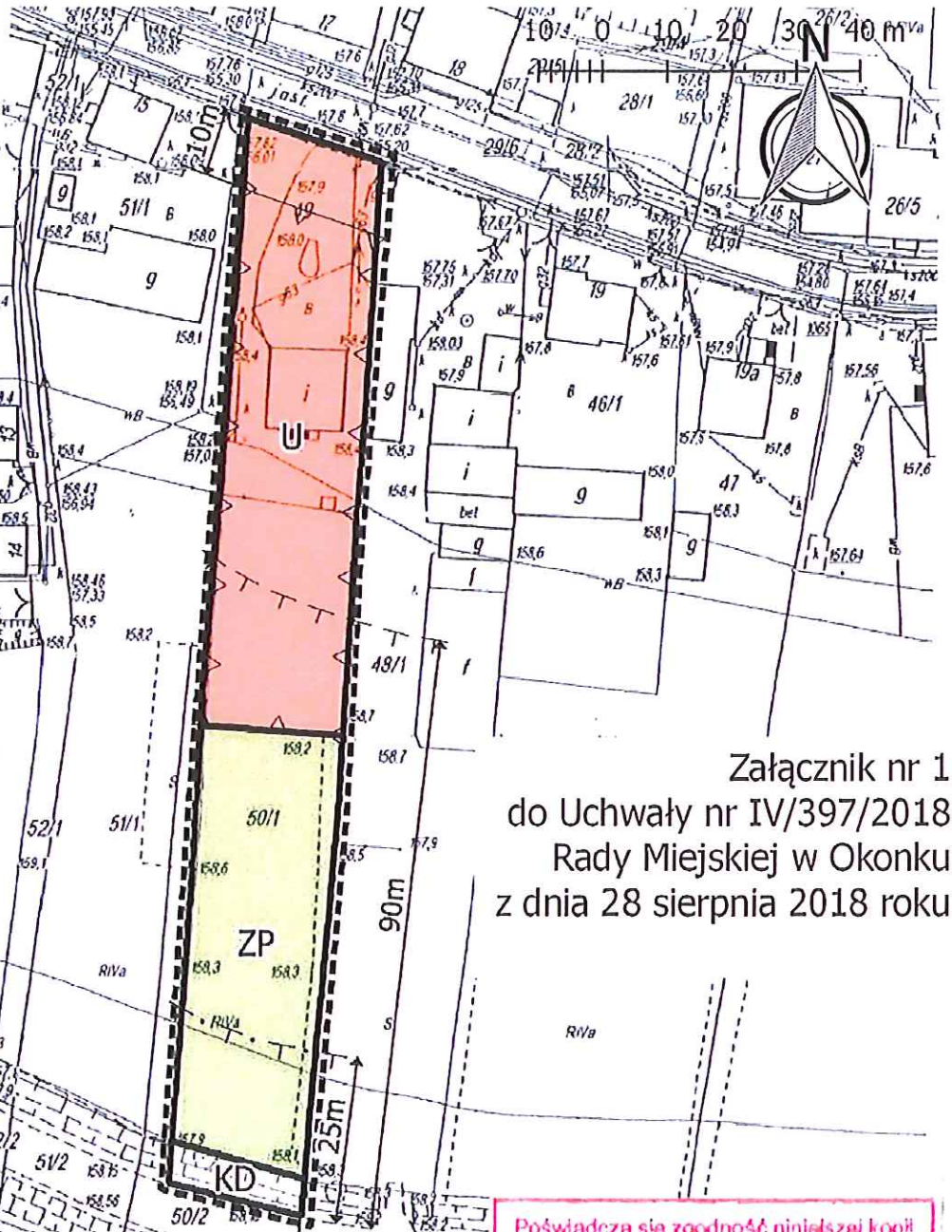
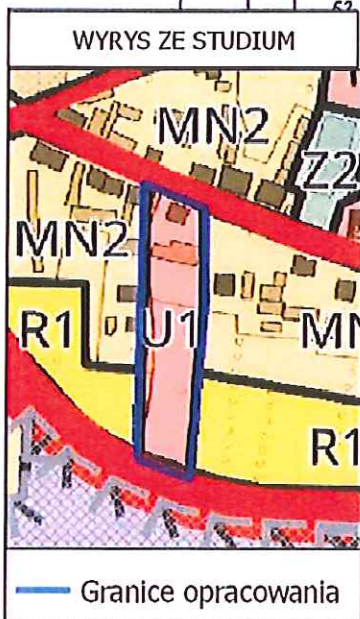
Miasto: .....

Gmina: Okonek

Obręb: Lotyni

Arkiwizacja: 333, 344, 302, 204

Stan na dzień: 2014-07-31



Załącznik nr 1  
do Uchwały nr IV/397/2018  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 28 sierpnia 2018 roku

#### Legenda:

- Granice zmiany planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- T · T · Zasięg strefy oddziaływania drogi krajowej nr 11 (25m)
- T T Zasięg strefy oddziaływania drogi krajowej nr 11 (90m)
- U Teren usług
- ZP Teren zieleni urządzonej
- KD Teren drogi publicznej

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*Włodzisław Choroszowski*

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

**STAROSTA ZŁOTOWSKI**

Mapa zasadnicza

(Nazwa materiału zasobu)

**P.3031.2014.145**

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

2014-07-31

Z WŁAŚCIWOŚCI

*mgr Danuta Zimnicka*

Pracownik Geodezyjny i Kartograficzny

Główny Urząd Geodezyjno-Kartograficzny

(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej urząd)



**Stwierdzenie, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej  
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 oraz 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Okonku**

stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej 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**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy usługowej, a także pas istniejącej drogi krajowej nr 11. Stosownie do ww. ustaleń wydzielono poszczególne obszary na terenie zmiany planu. Tereny zieleni urządzonej wytyczono jako służebne dla terenu U (wyraźne wskazanie lokalizacji zieleni towarzyszącej terenowi U) oraz jako pas zieleni izolacyjnej – co pozwala na ich lokalizację na terenie terenu usług publicznych wyznaczonych w studium. Należy więc uznać, że ustalenia ww. zmiany planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*Włodzimierz Choroszewski*



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*Włodzimierz Choroszewski*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

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

Zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej, 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

- 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 2017 r. poz. 2077 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.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*Włodzimierz Choroszewski*

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr LV/397/2018  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy  
Okonek dla terenu położonego w Lotyniu przy ul. Szczecineckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszej zmiany planu na cele zabudowy usługowej i pasa drogi krajowej. Cały obszar zmiany 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 parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna). W zakresie komunikacji przewiduje się zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego. Wszelkie przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym zmianą 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 zabytkowe oraz ich strefy ochronne.

Zmiana planu 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu wzdłuż istniejącego ciągu komunikacyjnego oraz ustalając zasady zagospodarowania zapleczy działek,
  - 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, przy braku konieczności ochrony gruntów rolnych (plan obejmuje grunty o klasach bonitacji nie podlegających ochronie, przeznaczone już na cele nierolnicze i nieleśne),
  - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytku nieruchomego – układu ruralistycznego Lotynia,
  - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniając odpowiedni obiekt na potrzeby ratownictwa i pożarnictwa, nie wprowadzając żadnych barier dla osób niepełnosprawnych,
  - f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
  - g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
  - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
  - i) potrzeby interesu publicznego – umożliwiając pełnienie przez remizę funkcji kulturalnych i rekreacyjnych,
  - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłuszných ograniczeń w tym zakresie,
  - k) 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,
  - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
  - m) 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 dróg, a także nie stworzono takiej konieczności,
  - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie wprowadzono nowej zabudowy generującej potrzeby ruchu samochodów indywidualnych,
  - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie kumulując ważnych usług publicznych w oddaleniu od mieszkań,
  - 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.

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest nieistotny.

W celu sporządzenia niniejszej zmiany planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17, w zw. z art. 26 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ OKONKA  
  
Małgorzata Samec