



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 1 września 2017 r.

Poz. 5662

### UCHWAŁA NR XLIII/280/2017 RADY MIEJSKIEJ W OKONKU

z dnia 29 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar części działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 104 w obrębie Lotyń ograniczony jej granicami od: zachodu, południa i wschodu, a od północy ograniczony linią łączącą punkt położony na granicy działek oznaczonych numerami 104 i 105 oddalony o 94 m od granic pasa drogowego ul. Wiśniowej z punktem położonym na granicy działek 103 i 104 oddalony o 172 m od pasa drogowego ul. Wiśniowej. Obszar ten oznaczono na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem planu;
- 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 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 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) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
- 5) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne.

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

8. W sytuacji gdy nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar możliwej zabudowy w odległości od 0 do 3 m od granic działki, należy rozumieć, iż z ustaleń 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 Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)

§ 2. 1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem MN;
- 2) teren dróg wewnętrznych – oznaczony na rysunku symbolem KDW.

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

- 1) opisowo – jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu – jako „teren KDW”.

§ 3. 1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą kształtowania - lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Wiśniowej.

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 zabudowy mieszkaniowej na terenach wyznaczonych na ten cel w planie.

3. Tereny MN zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

4. Dla terenu wymienionego w ust. 3 obowiązują odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.

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

§ 5. Nie wprowadza się form ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków, ponieważ obiekty zabytkowe nie występują w terenie objętym ustaleniami niniejszego planu.

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

- 1) zachowanie istniejącego systemu komunikacji obejmującego drogę wewnętrzną dostępną z drogi powiatowej nr 1002P oraz ww. drogę powiatową (poza planem, ale obsługująca teren objęty jego ustaleniami), zgodnie z przepisami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 2) zapewnienie powiązania terenu objętego planem z układem zewnętrznym tzn. z drogą krajową nr 11, przez ww. drogi wewnętrzną i powiatową – wyłącznie przez istniejące skrzyżowanie ww. drogi powiatowej z ww. drogą krajową (poza planem – ok. 300 m w kierunku północnowschodnim od granic planu);
- 3) nakazuje się zapewnić, w granicach każdej działki budowlanej na terenach MN:
  - a) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden lokal oraz
  - b) nie mniej niż jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż jedno miejsce dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

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, zgodnie 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 przyłącza, albo
- 2) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki, opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny wywożący ścieki do oczyszczalni, albo
- 3) oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków na terenie działki.

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

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**

**§ 9. 1.** Na terenie MN ustala się:

- 1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
- 2) intensywność zabudowy działki od 1% do 30%;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 8 do 20 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 2,5 do 4 m npt.;
- 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 7 do 10 m npt.;
- 7) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°;
- 8) powierzchnię działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 9) w przypadku ew. scalania i podziału nieruchomości, w tym także w zakresie obszaru wykraczającego poza granice planu lub obejmującego tylko część terenu objętego tymi granicami:
  - a) powierzchnię działek od 25 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu, przy czym w odniesieniu do działek budowlanych – z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°,
  - c) szerokość frontu działki od 16 do 70 m.

2. Na terenie MN dopuszcza się:

- 1) budowę towarzyszących budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu budynków niemieszkalnych: garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub usługowych, a następnie możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku, a także zmiany sposobu użytkowania – wyłącznie na budynki: garażowe, gospodarcze, garażowo-gospodarcze, mieszkalne jednorodzinne lub usługowe, o ile nie spowoduje to sytuacji, że na działce budowlanej:
  - a) nie będzie co najmniej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- b) łączna powierzchnia użytkowa poszczególnych rodzajów budynków niemieszkalnych przekroczy 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) działania określone w pkt 1, pod warunkiem zachowania lub realizacji:
- a) powierzchni zabudowy pojedynczego budynku jako nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - b) łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków nie większej niż 150 m<sup>2</sup>;
  - c) szerokości elewacji frontowej budynków od 5 do 30 m;
  - d) wysokości górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków od 2,5 do 5 m npt.;
  - e) wysokości górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 3 do 10 m npt.;
  - f) dachów o nachyleniu połąci od 5° do 50°:
    - jednospadowych, albo
    - dwuspadowych lub wielospadowych, symetrycznych w profilu;
- 3) realizację w parterach lub przyziemiach budynków mieszkalnych jednorodzinnych: pomieszczeń gospodarczych, garaży, lokali usługowych, których łączna powierzchnia nie wpłynie na zaliczenie budynku do kategorii budynków niemieszkalnych;
- 4) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu służących mieszkańcom budynków mieszkalnych – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
- lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
  - wysokość obiektów do 6 m npt.,
  - maksymalne gabaryty poziome do 6 m,
  - geometria dachów wiat i altan – jak w pkt 2 lit. f,
  - geometria dachów obiektów innych niż wymienione w tir. czwartym – dowolna;
- 5) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 6) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdu w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1 pkt 8-10, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

**§ 10. 1.** Dla terenów KDW ustala się:

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

2. Dla terenu KDW dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) realizację miejsc postojowych;
- 3) możliwość nasadzenia drzew i krzewów.

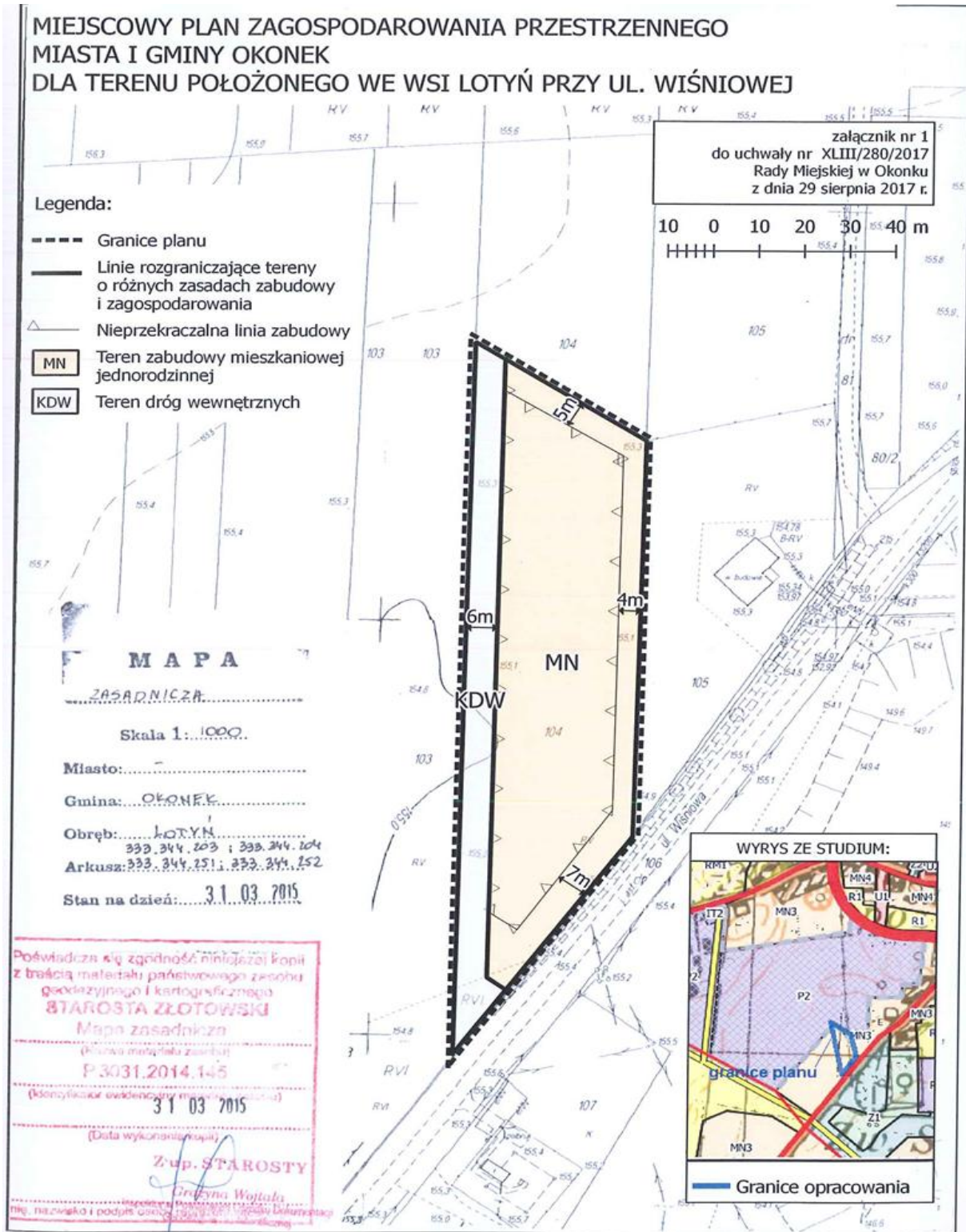
### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Włodzimierz Choroszewski



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLIII/280/2017  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej  
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 2017 r. poz. 1073)

**Rada Miejska w Okonku**

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przyjętego uchwałą nr XXXVI/169/05 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 2 grudnia 2005 r., zmienionego Uchwałami Nr LXVI/363/2014 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 2 września 2014 r. oraz Nr XLIII/279/2017 z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**UZASADNIENIE**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego - zabudowa mieszkaniowa z miejscowo występująca zabudowa usługową i zagrodową – w ramach terenu oznaczonego symbolem MN3. W ustaleniach dla tych terenów nie zakazano realizacji na terenach mieszkaniowych dróg wewnętrznych. Biorąc pod uwagę znaczną ogólność ustaleń studium, a także fakt, że na osiedlach mieszkaniowych wyznacza się także drogi wewnętrzne – należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLIII/280/2017  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej.**

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)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Lotyń w rejonie ul. Wiśniowej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr XLIII/280/2017  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 29 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w miejscowości Lotyń w rejonie ul. Wiśniowej - 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 2017 r. poz. 1073)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego we wsi Lotyń przy ul. Wiśniowej, 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 2013 roku poz. 885 z późniejszymi zmianami). 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.