

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach

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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar objęty postanowieniami uchwały nr XXVI/165/2008 Rady Miejskiej w Okonku z 30 września 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Podgaje – terenu wzdłuż drogi krajowej nr 11 – powiększony o działkę nr 286 w obrębie ewidencyjnym Podgaje. Obszar ten oznaczono 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 przeznaczonym dotychczas na cele zabudowy usługowej, produkcyjnej, dróg publicznych i wewnętrznych, zieleni urządzonej i izolacyjnej.
 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. 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) 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) 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.);
 - 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 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, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku symbolem U;
 - 2) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej – oznaczone na rysunku symbolem ZP;
 - 3) teren lasów i gruntów leśnej – oznaczony na rysunku symbolem ZL;
 - 4) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku symbolem KDW;
 - 5) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku symbolem IT.
2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
- 1) opisowo – np. jako „teren zabudowy usługowej”, albo
 - 2) z zastosowaniem symbolu – np. jako „teren U”.

§3.1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą zachowania – ulegające sukcesyjnemu zalesianiu wzniesienia na równinę sandrową.

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:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) obiektów sportowo-rekreacyjnych z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) infrastruktury technicznej i dróg;
- 4) ośrodków wypoczynkowych i hoteli, z towarzyszącą infrastrukturą;
- 5) stałych pól kempingowych i karawaningowych, z towarzyszącą infrastrukturą;
- 6) zabudowy magazynowej, w tym centrów logistycznych, z towarzyszącą infrastrukturą;
- 7) centrów handlowych oraz zabudowy usługowej innej niż centra handlowe, z towarzyszącą infrastrukturą;
- 8) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, z towarzyszącą infrastrukturą, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 1-7;
- 9) parków rozrywki rozumianych jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności

gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją, pól golfowych, stadionów i torów wyścigowych;

- 10) wierceń w celu zaopatrzenia w wodę;
 - 11) wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w szczególności z energii promieniowania słonecznego.
3. Teren 1U i 2U zalicza się do odpowiednio kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności 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. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 11 i 22 (wspólny przebieg) – 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 i 22 dla:
 - 1) obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – w odległości 90 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11 i 22;
 - 2) obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 11 i 22.
 7. Ustalenia zawarte w ust. 6 nie mają zastosowania, o ile zmianie ulegnie kategoria i klasa przyległego do obszaru planu odcinka ww. drogi w związku z wybudowaniem nowego odcinka tej drogi omijającego obszar objęty planem.
 8. 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.
 9. Wyznaczone na rysunku obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych (energii słonecznej) stanowią zarazem strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Ograniczenia powyższe polegają na możliwości realizacji w ww. strefie wyłącznie obiektów przewidzianych ustaleniami planu w danym obszarze.
- §5.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu komunikacji wewnątrz działek objętych niniejszym planem;
 - 2) dojazd do terenu objętego planem przez drogi wewnętrzne obsługujące położoną poza obszarem planu stację paliw – z drogi krajowej nr 11 i 22 przez istniejące zjazdy z tej drogi;
 - 3) nakaz zapewnienia, w granicach terenu objętego planem, nie mniej niż dwóch miejsc

- postojowych na każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) nakazuje się zapewnić co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych wyszczególnionych 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 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) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w obszarach wyznaczonych na rysunku – z energii promieniowania słonecznego – ogniwa fotowoltaiczne, solarne;
 - 12) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej, w tym możliwe sytuowanie masztów antenowych służących ww. celom;
 - 13) 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.
- §6.1. 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, 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

§7.1. Na terenach U ustala się:

- 1) budowę budynków usługowych oraz towarzyszących im budynków: socjalnych, technicznych, gospodarczych i garażowych, a także budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
 - 2) dachy budynków o kącie nachylenia połaci od 0 do 50°: jednospadowe, albo dwuspadowe, albo wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych.
2. Na terenach U dopuszcza się:
- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków określonych w ust. 1 pkt 1 – wyłącznie na budynki: garażowe, gospodarcze, techniczne, socjalne lub usługowe, a także na budynki łączące w sobie co najmniej dwie ww. funkcje;
 - 2) 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:
 - lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
 - wysokość obiektów do 6 m npt., z zastrzeżeniem tir. trzeciego,
 - wysokość masztów antenowych do 100 m npt., przy czym realizacja masztów o wysokości powyżej 50 m npt. – wymaga odpowiednich uzgodnień,
 - maksymalne gabaryty poziome do 10 m,
 - geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 2,
 - geometria dachów obiektów innych niż wymienione w tir. piątym – dowolna;
 - 3) realizację, w wyznaczonych odrębnie obszarach, obiektów do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej – o wysokości nie większej niż 10 m npt.;
 - 4) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami, a także montaż urządzeń budowlanych, w tym paneli fotowoltaicznych i konstrukcji nośnych do ww. paneli;
 - 5) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek od odpowiedniej powierzchni minimalnej działki określonej dla każdego terenu w: ust. 3 pkt 5, ust. 5 pkt 5 i ust. 7 pkt 5, 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 20 do całej szerokości terenu;
 - 6) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 5, jak również w: ust. 3 pkt 5, ust. 5 pkt 5 i ust. 7 pkt 5, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.
3. Na terenie 1U ustala się ponadto:
- 1) intensywność zabudowy działki od 20% do 60%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;

- 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 15 do 100 m;
- 4) wysokość budynków od 6 do 20 m npt.;
- 5) powierzchnię działek od 3000 m².
4. Na terenie 1U dopuszcza się ponadto lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego, a także towarzyszących im obiektów: sportowych, rekreacyjnych, gastronomicznych, garażowych (garaży piętrowych i podziemnych).
5. Na terenie 2U ustala się ponadto:
 - 1) intensywność zabudowy działki od 0 do 25%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 60%;
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 3 do 24 m;
 - 4) wysokość budynków od 3 do 8 m npt.;
 - 5) powierzchnię działek od 1000 m².
6. Na terenie 2U dopuszcza się ponadto lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych.
7. Na terenie 3U ustala się ponadto:
 - 1) lokalizacje magazynów i składów, centrów logistycznych i dystrybucyjnych;
 - 2) intensywność zabudowy działki od 0 do 60%;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 15%;
 - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 3 do 300 m;
 - 5) wysokość budynków od 4 do 14 m npt.;
 - 6) powierzchnię działek od 3000 m².

§8.1. Na terenach ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, wysoką;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 90%;
- 3) wyłączenie z zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) powierzchnię działek od 3000 m².
2. Na terenach ZP dopuszcza się:
 - 1) realizację: obiektów infrastruktury technicznej, 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 §7 ust. 1 pkt 2,
 - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna,
 - f) łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż:
 - 1% powierzchni terenu 1ZP,
 - 2% powierzchni terenu 2ZP,
 - 5% powierzchni terenu 3ZP;
 - 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 następujących zasad:
 - a) powierzchnia działek od 3000 m² do powierzchni równej powierzchni całego terenu,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°,
 - c) szerokość frontu działki od 30 do 200 m;
 - 5) wydzielenie działek zapewniających dojeżdżia i dojazdy w ramach zagospodarowania te-

renu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 4 oraz ust. 1 pkt 4, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

§9. Dla terenu ZL ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji innych niż budynki obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie wymaga przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 90%.

§10. Dla terenów KDW ustala się:

- 1) pas drogi wewnętrznej;
- 2) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
- 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej i miejsc postojowych;
- 4) możliwość realizacji miejsc postojowych do obsługi przyległych terenów, jednak nie więcej niż:
 - a) 30 miejsc do obsługi terenu 1U na terenie 1KDW,
 - b) 20 miejsc do obsługi terenu 2U na terenie 2KDW,
 - c) 100 miejsc do obsługi terenu 3U na terenie 3KDW.

§11. Dla terenów IT ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowych,
 - b) kanalizacyjnych,
 - c) elektroenergetycznych,
 - d) telekomunikacyjnych,
 - e) ciepłowniczych;
- 2) realizację zabudowy z zachowaniem następujących warunków:
 - a) lokalizacja obiektów w liniach rozgraniczających terenu jak w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) wysokość obiektów do 6 m npt., z zastrzeżeniem pkt 3,
 - 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 – dowolna;
- 3) możliwość budowy: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie większą niż:
 - a) 80% na działkach o powierzchni nie większej niż 200 m²,
 - b) 60% na działkach o powierzchni większej niż 200 m² i nie większej niż 400 m²,
 - c) 40% na działkach o powierzchni większej niż 400 m²;
- 5) powierzchnię działek od 30 m².

Rozdział 3 Przepisy końcowe

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

§13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

§14. 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 dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235):

Rada Miejska w Okonku

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach 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.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy usługowej, a także zieleń urządzona i lasy, poza tym pas drogi krajowej nr 11/22 wyznaczono na zasadzie zachowania dotychczasowych ustaleń planu (nie ma jeszcze rozstrzygnięcia co do przebiegu planowanego odcinka drogi krajowej (w tym jako drogi ekspresowej), toteż zgodnie z ustaleniami obowiązującego dotąd planu miejscowego z 2008 r. wyznaczono teren ww. drogi, a zgodnie z ustaleniami studium możliwe jest uznanie tych ustaleń za wiążące jako dopuszczalny kierunek zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do ww. ustaleń wydzielono poszczególne obszary na terenie planu. Należy 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
dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach, 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 dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach - 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 11 i 22 w Podgajach, biorąc pod uwagę fakt istnienia uzbrojenia terenu we wszystkie media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, należy uznać, że potencjalnie Gmina Okonek nie będzie musiała wykonać żadnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ponieważ tereny objęte planem stanowią własność prywatną, doprowadzone jest do nich przyłącze wodociągowe i kanał tłoczny odprowadzający ścieki komunalne do oczyszczalni w Borucinie, aczkolwiek zasadne będzie docelowa likwidacja tej oczyszczalni i podłączenie obsługiwanej przez nią zlewni ściekowej do oczyszczalni w Okonku.

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.

UZASADNIENIE

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Okonek przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszego planu na cele zabudowy usługowej, zieleni urządzonej i izolacyjnej, lasów, a także dopuszcza wyznaczenie dróg wewnętrznych do obsługi tych terenów. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami uchwały nr XXVI/165/2008 Rady Miejskiej w Okonku z 30 września 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Podgaje – terenu wzdłuż drogi krajowej nr 11 (Dz. Urz. Woj. Wiel. Nr 183 poz. 3065), 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). 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235) 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 poniżej skarpy, z wyłączeniem obszarów przy istniejącej stacji paliw,
 - 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 gospodarkę wodno-ściekową, przy braku konieczności ochrony gruntów rolnych (plan obejmuje grunty o niskich klasach bonitacyjnych, nie wymagające szczególnej ochrony, przeznaczone już na cele nierolnicze i nieleśne),
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków archeologicznych,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zapewniając wystarczającą ilość powierzchni do urządzenia dróg ewakuacyjnych w rejonie istniejącej stacji paliw i planowanych

- nowych terenów usługowych, zachowując odpowiednią odległość od gazociągu wysokiego ciśnienia, a także 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 – nie wprowadzając niesłusznym ograniczeń w tym zakresie,
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznym 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, ponadto, co już było wyznaczone w planie, 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 ponadto, co już było zaplanowane, 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, ponadto, co już zaplanowano,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie uniemożliwiono lokalizacji ścieżek rowerowych wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego,
 - 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 niniejszego planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.