

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Lotyń – rejon ul. Polnej”

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 i 572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Polnej”, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar części działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 566, 567/1 oraz 567/2 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 przeznaczonym w obowiązującym do czasu wejścia w życie niniejszej uchwały planie miejscowym na cele zieleni rekreacyjnej (ZR), a także przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjnej, w tym produkcji rolniczej, a także regulacji rozgraniczenia drogi publicznej – powiatowej nr 1003P.
  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 – elewacja od strony frontu działki;
    - 2) front działki – część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście 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) 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 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 sytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy.
- §2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku symbolem 1MNW;
  - 2) teren produkcji przemysłowej – oznaczony na rysunku symbolem 2PP;
  - 3) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku symbolem 3KDL.
2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
- 1) opisowo – np. jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej”, albo
  - 2) z zastosowaniem symbolu – np. jako „teren MNW”.
- §3.1. Ustala się następującą cechę elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagającą zachowania – niewysoką zabudowę wsi.
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, jak również terenu 2PP.
  3. Teren MNW zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o której 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.
  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. Wprowadza się formę ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w

gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 13 (AZP 41-27/67). W strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną. Roboty ziemne w granicach ww. stref wymagają prowadzenia badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem lub w trakcie ich prowadzenia, przy czym na prowadzenie tych badań konieczne jest uzyskanie pozwolenia WKZ, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- §5.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) dojazd do terenu objętego planem przez przyległą drogę publiczną – powiatową nr 1003P;
  - 2) nakaz zapewnienia, w granicach terenu objętego planem:
    - a) na terenie 1MNW – nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla pojazdów osobowych na jeden lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych także poza obszarem planu na tej samej działce,
    - b) na terenie 2PP – nie mniej niż jednego miejsca postojowego dla pojazdów osobowych na pięciu zatrudnionych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych także poza obszarem planu na terenie tego samego zakładu w rejonie ulic Polnej i Pocztowej w Lotyniu,
    - c) na terenie 2PP – placu manewrowego i placu postojowego dla pojazdów ciężarowych lub rolniczych, przy czym dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych także poza obszarem planu na terenie tego samego zakładu w rejonie ulic Polnej i Pocztowej w Lotyniu, a w przypadku pojazdów rolniczych także na przyległych terenach rolnych;
  - 3) 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 zapewnia-

- jącej dostawy 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;
  - 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.

§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 terenie 1MNW ustala się:

- 1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także towarzyszących im budynków niemieszkalnych: usługowych, technicznych, gospodarczych i garażowych, a także budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
  - 2) intensywność zabudowy działki od 10% do 50%;
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 20%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 5) wysokość budynków od 4 do 10 m npt.;
  - 6) dachy budynków o kącie nachylenia połaci od 20° do 50° dwuspadowe lub wielospadowe;
  - 7) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 8) układ zabudowy – wolnostojący.
2. Na terenie 1MNW dopuszcza się:
- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków określonych w ust. 1 pkt 1 – przy czym:
    - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na budynki mieszkalne, w tym z częścią garażową, gospodarczą, techniczną itp.,
    - b) budynków niemieszkalnych – na budynki: mieszkalne jednorodzinne oraz niemieszkalne: 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:
    - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
    - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,

- c) maksymalne gabaryty 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;
- 3) 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) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
  - a) powierzchnia działek od odpowiedniej powierzchni minimalnej działki określonej dla każdego terenu w: ust. 1 pkt 7, do powierzchni równej powierzchni całego terenu,
  - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
  - c) szerokość frontu działki od 15 do 30 m;
- 5) wydzielenie działek zapewniających dojeżdżia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 4, jak również w: ust. 1 pkt 7, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

§8.1. Na terenie 2PP ustala się:

- 1) budowę budynków niemieszkalnych – produkcyjnych, magazynowych, lub związanych z funkcją produkcji przemysłowej budynków biurowych lub usługowych, a także towarzyszących im pozostałych budynków niemieszkalnych;
- 2) intensywność zabudowy działki od 0 do 70%;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków od 3 do 80 m;
- 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków od 2,5 do 12 m npt.;
- 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 3 do 15 m npt.;
- 6) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, lub w formie powłok prostoliniowych albo krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
- 8) powierzchnię działek nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.
- 2. Na terenie 2PP dopuszcza się:
  - 1) zachowanie budynków istniejących oraz ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę, z odpowiednim zastosowaniem ustaleń ust. 1 pkt 2-6;
  - 2) uzupełnienie przeznaczenia terenu o usługi lub produkcję rolniczą, z wyłączeniem chowu i hodowli zwierząt inwentarskich;
  - 3) realizację obiektów:
    - a) technologicznych innych niż budynki i wiaty o wysokości do 30 m npt.,
    - b) związanych z produkcją rolniczą, z zastrzeżeniem pkt 2,
    - c) usługowych, związanych z funkcją produkcji przemysłowej;
  - 4) realizację: altan, wiat itp., 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 i altan – jak w ust. 1 pkt 6;
  - 5) realizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 6) budowę: dojeżdż, dojazdów, parkingów, placów manewrowych lub składowych;

- 7) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
  - a) powierzchnia działek od odpowiedniej powierzchni minimalnej działki określonej dla każdego terenu w: ust. 1 pkt 8, do powierzchni równej powierzchni całego terenu,
  - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
  - c) szerokość frontu działki od 10 do 80 m;
- 8) 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 4, jak również w: ust. 1 pkt 8, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

§9. Dla terenu 3KDL ustala się:

- 1) pas drogi publicznej klasy lokalnej (część pasa istniejącej drogi tej klasy);
- 2) realizację wszystkich 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.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

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

§11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

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

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

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Polnej” 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 2023 r. poz. 977):

**Rada Miejska w Okonku**

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Polnej” 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 „Lotyń – rejon ul. Polnej” obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego:

- w granicach wyznaczonego w planie terenu 1MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN3 z dopuszczeniem miejscowo występującej zabudowy usługowej lub zagrodowej,
- w granicach wyznaczonego w planie terenu 2PP – tereny produkcyjne P1, w tym także produkcji rolnej, składowe i magazynowe, dopuszczalna towarzysząca ww. funkcji zabudowa mieszkaniowa i usługowa,
- część pasa drogi lokalnej (3KDL) w istniejącym rozgraniczeniu, oznaczony w studium jako droga powiatowa nr 1003P.

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  
„Lotyń – rejon ul. Polnej”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

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

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



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Polnej” - 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)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Lotyń – rejon ul. Polnej”, 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) przebudowa drogi w pasie drogi 3KDL

- 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) zabytki, inne niż archeologiczne,
- 6) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 7) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 8) strefy ochronne ujęć wody,
- 9) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 10) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 11) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 12) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 13) 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) 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) 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 zagospodarowanie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych – pastwisk trwałych zabudowanych klasy IV (Br-PsIV), już przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne w dotychczas obowiązującym planie miejscowym,
  - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dostosowując gabaryty zabudowy do zabytkowego otoczenia (gorzelnia, układ ruralistyczny), wprowadzając formę ochrony zabytków archeologicznych w postaci ustaleń ochronnych planu,

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – 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 niesłuszných ograniczeń w tym zakresie,
  - 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 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 – wprowadzono nową zabudowę w oddaleniu 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 przyległego 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.