

uchwała nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia ..... roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów produkcyjnych w obrębie Borucino

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1503, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739),

Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w obrębie Borucino, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar działek gruntu oznaczonych numerami: 146 (część), 147, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289 i 290 w obrębie Borucino, w gminie Okonek. 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 produkcyjne – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, służących produkcji rolnej, a także umożliwienie realizacji obiektów produkcji energii ze źródeł odnawialnych.
  4. Integralną częścią planu są:
    - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:2000, 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) farma fotowoltaiczna – zabudowa systemami fotowoltaicznymi, służącymi do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w szczególności energii emitowanej przez Słońce;
    - 2) elewacja frontowa – elewacja od strony frontu działki;
    - 3) front działki – tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej,

- drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 4) 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;
  - 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. Ustalenia niniejszej uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy określono osobno dla różnych rodzajów obiektów.
  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 Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
  9. W sytuacji, gdy linie zabudowy przechodzą przez istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej zachowanie, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę lub odbudowę, przy czym poza zasięgiem linii zabudowy, o nie więcej niż 1 m poza obecny obrys zabudowy na rzucie na płaszczyznę poziomą.
  10. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały odnoszących się do wskaźników zabudowy, minimalnej powierzchni działki oraz zasad scalania i podziału na działki – mowa o działkach, należy przez to rozumieć działki budowlane.
- §2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:
- 1) teren usług – oznaczony na rysunku symbolem 1U;
  - 2) tereny produkcji lub zabudowy związanej z rolnictwem – oznaczone na rysunku symbolami: 1P-RZ, 2P-RZ i 3P-RZ;
  - 3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem 1KR;
  - 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku symbolem 1ZP;
  - 5) teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki – oznaczony symbolem 1IE.
2. Tereny wymienione w ust. 1 wyznaczono liniami rozgraniczającym tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, zwanymi dalej liniami rozgraniczającymi.
  3. Wymienione powyżej tereny, w dalszej części uchwały, określane są w następujący sposób:
    - 1) opisowo – np. jako „tereny produkcji lub zabudowy związanej z rolnictwem”, albo
    - 2) z zastosowaniem symbolu – np. jako „teren P-RZ”.
- §3.1. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy:
    - 1) inwestycji celu publicznego;
    - 2) infrastruktury technicznej;
    - 3) obiektów produkcyjnych związanych z:
      - a) produkcją spożywczą i przetwórstwem spożywczym, w tym uprawą grzybów, a także produkcją podłoża do uprawy grzybów,
      - b) produkcją rolniczą,

- c) produkcją energii, w tym ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energetyki jądrowej i termojądrowej,
  - d) zagospodarowaniem produktów, półproduktów oraz odpadów z produkcji wymienionej w lit. a-c;
- 4) zabudowy magazynowej i składowej, z towarzyszącą infrastrukturą;
  - 5) zabudowy usługowej innej niż centra handlowe, z towarzyszącą infrastrukturą;
  - 6) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, z towarzyszącą infrastrukturą, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 3-5;
  - 7) wierceń w celu zaopatrzenia w wodę;
  - 8) zamiany użytków leśnych na użytki rolne.
3. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić:
    - 1) przebieg linii uzbrojenia technicznego i związane z tym ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
    - 2) sąsiedztwo drogi powiatowej i związane z tym ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
  4. 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 tym zbiorniku.
  5. Wyznacza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - 1) zespołu stanowisk archeologicznych nr 45 obejmującej, w granicach planu stanowiska archeologiczne:
      - a) Borucino, stan. nr 12, ob. AZP 29-26/15,
      - b) Borucino, stan. nr 11 ob. AZP 29-26/14.
  6. W strefach, o których mowa w ust. 5, zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840), realizacja robót ziemnych, wymaga zastosowania przepisów art. 31 oraz 36 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy.
  7. Wyznacza się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem lokalizacji obiektów do produkcji energii ze źródeł odnawialnych na terenach P-RZ, pokrywającą się z granicą danego terenu, w której zakazuje się zabudowy i zagospodarowania terenu – innych niż przewidziane ustaleniami niniejszej uchwały.
- §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 z drogi powiatowej nr 1010P (Okonek – Pniewo – Jastrowie) przez drogi wewnętrzne;
  - 3) nakaz zapewnienia, w granicach terenów P-RZ lub 1U, nie mniej niż jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na stu zatrudnionych pracowników pracujących w obiektach na terenach P-RZ lub 1U;
  - 4) nakaz zapewnienia, w granicach terenów 1U lub 3P-RZ, nie mniej niż jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na jedno miejsce noclegowe w hotelu pracowniczym;
  - 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych 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 gospodarowaniem 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 masztów antenowych służących 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.

§6.1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiącymi elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, teletechnicznych lub ciepłowniczych. Na rysunku ukazano wyłącznie zasięg ww. stref wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV. Szerokość stref wzdłuż ww. linii wynosi po 7 m od osi linii na obie jej strony. Zasięgi stref wzdłuż lub wokół pozostałych obiektów, w tym także wzdłuż ew. projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy ustalać wg przepisów odrębnych lub norm branżowych.

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 1U ustala się:

- 1) zagospodarowanie na potrzeby usług obsługi zakładów na sąsiednim terenie 1P-ZR oraz na północ od terenu objętego planem, w tym: zamieszkania zbiorowego, administracji, zaplecza socjalnego, magazynowego itp.;
  - 2) szerokość elewacji frontowej budynków – od 8 do 60 m;
  - 3) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków – od 3 do 20 m npt.;
  - 4) wysokość budynków – od 5 do 20 m npt.;
  - 5) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 6) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 7) powierzchnię działki od 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0% i nie większą niż 300%;
  - 9) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 0% i nie większy niż 50%;
  - 10) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%.
2. Na terenie 1U dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących głównej funkcji terenu określonej w ust. 1 pkt 1, w szczególności usług o charakterze: kulturalnym, socjalnym, gastronomicznym, a także sklepu z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 6.

§8.1. Na terenach P-RZ ustala się:

- 1) budowę obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz towarzyszących im obiektów: administracyjnych, socjalnych, technicznych, gospodarczych i garażowych, a także łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje – służących produkcji rolnej;
  - 2) lokalizację budynków i wiat w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
  - 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0% i nie większą niż 300%;
  - 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 0% i nie większy niż 90%;
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków i wiat od 2 do 500 m;
  - 7) wysokość budynków i wiat od 2 do 20 m npt.;
  - 8) wysokość obiektów wymienionych w pkt 6 związanych z technologią produkcji zakładu (technologicznych), a więc hal produkcyjnych, osłon, bunkrów, obiektów i urządzeń magazynowych, produkcyjnych itp., a także obiektów innych niż wymienione w pkt 6 - do 50 m npt.;
  - 9) dachy budynków o kącie nachylenia połaci od 0 do 50°: jednospadowe, albo dwuspadowe, albo wielospadowe, albo o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°, w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych.
2. Na terenach P-RZ dopuszcza się:
- 1) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków i obiektów określonych w ust. 1 i ust. 2;
  - 2) realizację: altan, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, elementów zagospodarowania terenu – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
    - b) wysokość obiektów do 6 m npt., z zastrzeżeniem tir. trzeciego,

- 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 altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 8,
  - f) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w tir. piątym – dowolna;
- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy
- a) przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami,
  - b) urządzeń budowlanych oraz budowli nie będących budynkami,
  - c) obiektów służących produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, w szczególności:
    - farm fotowoltaicznych, z odpowiednim zastosowaniem ustaleń pkt 2 do gabarytów obiektów wchodzących w skład tych farm: paneli fotowoltaicznych i ich konstrukcji, obiektów infrastruktury, odgromników, słupów energetycznych itp.,
    - obiektów produkujących energię z biomasy, z odpowiednim zastosowaniem ust. 1 do gabarytów obiektów produkcji energii z biomasy, obiektów magazynowych i technologicznych oraz pkt 2 do towarzyszącej im infrastruktury;
- 4) podział oraz scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem zasad dla terenów rolnych określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszczalność realizacji towarzyszących obiektom wymienionym w ust. 1 pkt 1 obiektów: usługowych, administracyjnych, socjalnych, technicznych, gospodarczych i garażowych, a także łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje – innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1, z zachowaniem pozostałych ustaleń ust. 1.
3. Na terenie 2P-RZ dopuszcza się:
- 1) odpowiednie stosowanie dla danego terenu ustaleń § 7 ust. 1 pkt 1-5;
  - 2) realizację pasa zieleni izolacyjnej wysokiej lub średniowysokiej od strony granic planu.
4. Na terenie 3P-RZ dopuszcza się odpowiednie stosowanie dla danego terenu ustaleń § 7 ust. 1 pkt 1-5.
- §9. Na terenie 1KR ustala się:
- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 12 m.
- §10. Dla terenu 1ZP ustala się:
- 1) zachowanie enklawy zieleni oraz oczka wodnego, terenu podmokłego;
  - 2) możliwość budowy obiektów i urządzeń wodnych oraz melioracyjnych, alejek spacerowych, pomostów, urządzenia zieleni wysokiej i niskiej;
  - 3) zakaz zabudowy budynkami.
- §11. Dla terenu 1IE ustala się:
- 1) zachowanie istniejących obiektów elektroenergetyki, w szczególności stacji transformatorowej SN/NN;
  - 2) możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń elektroenergetyki służących dystrybucji i przesyłowi energii elektrycznej.

Rozdział 3  
Przepisy końcowe

- §12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 10%.
- §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 terenów produkcyjnych w obrębie Borucino 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, 1503, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739):

**Rada Miejska w Okonku**

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w obrębie Borucino 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 terenów produkcyjnych w obrębie Borucino obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego: P1 – tereny produkcyjne, w tym także produkcji rolnej, składowe i magazynowe, U2 – tereny usług niepublicznych, w tym obsługi ruchu turystycznego oraz obsługi podróżnych oraz Z1 – tereny zieleni urządzonej i/lub izolacyjnej. Nadto w ustaleniach ww. studium wskazano, że dopuszcza się na terenie P1 zabudowę usługową. Stosownie do ww. ustaleń cały obszar planu wyznaczono jako tereny produkcyjne, w tym część jako produkcyjne związane z produkcją rolną. Przyjęte wskaźniki i gabaryty zabudowy mieszczą się w tych, które określono w studium, w tym w zakresie wysokości zabudowy uwzględniają wielkości przewidziane w ustaleniach obowiązujących w dacie uchwalenia studium planów miejscowych (ograniczenie wysokości obiektów technologicznych do 60 m npt. w planie z 2010 r.). 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  
terenów produkcyjnych w obrębie Borucino.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1503, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)

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

W związku ze niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w obrębie Borucino,  
**rozstrzygnięcie jest bezprzedmiotowe.**

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w obrębie Borucino - 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, 1503, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych w obrębie Borucino, 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 są do nich przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne, a teren jest położony przy drodze powiatowej nr 1010P i posiada zjazd z tej drogi.

Ewentualna realizacja inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie wyniknie więc z faktu uchwalenia niniejszego planu, ale jego ustalenia jej nie wykluczają. 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.

Rozstrzygnięcie w zakresie sposobów i zasad finansowania ww. inwestycji jest więc bezprzedmiotowe.

## UZASADNIENIE

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Okonek przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszego planu na cele produkcyjne. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami uchwały nr LII/297/2010 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 23 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Okonek - wieś Borucino – tereny przeznaczone są na cele produkcyjne, w tym rolniczą i ogrodniczą, jednak w zakresie 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 układu komunikacyjnego. Wszelkie przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej ustalone w studium,
- 2) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) złoża kopalin,
- 4) formy ochrony przyrody,
- 5) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 6) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 7) strefy ochronne ujęć wody,
- 8) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 9) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 10) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1503, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) zwanej dalej u.p.z.p.

Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:

- 1) uwzględniono:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – skupiając zabudowę w obszarze istniejącego terenu produkcyjnego,
  - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju – mieszcząc się w ustaleniach dotyczących wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium,
  - c) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (istniejące zakłady produkcyjne),
  - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, przy braku konieczności ochrony gruntów rolnych (plan obejmuje grunty przeznaczone już na cele nierolnicze i nieleśne), zakazując realizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, poza tym plan nie dotyczy terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin,
  - e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzając ustalenia ochronne dla występujących na terenie planu zabytków archeologicznych,

- f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zapewniając wystarczającą ilość powierzchni do urządzenia dróg ewakuacyjnych na obrzeżach terenów produkcyjnych oraz nie wprowadzając żadnych barier dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - g) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
  - h) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
  - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
  - j) potrzeby interesu publicznego – nie wprowadzając niesłuszných ograniczeń w tym zakresie,
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłuszných ograniczeń w tym zakresie,
  - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy Okonek,
  - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
  - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając terenów wymagających zaopatrzenia ludności w wodę,
  - o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wyznaczając nowych źródeł takich awarii,
  - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przewidując zabudowę produkcyjną związaną z produkcją rolną;
- 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 mieszkaniowej – nie dotyczy,
  - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie uniemożliwiono lokalizacji ścieżek rowerowych wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego, położonego poza planem,

- 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 – lokalizując zabudowę produkcyjną w miejscu jej występowania, na zasadzie kontynuacji, zgodnie z ustaleniami studium.

Organy samorządu terytorialnego Miasta i Gminy Okonek nie wykonały jak dotąd czynności, o których mowa w przepisach art. 32 u.p.z.p., toteż nie jest możliwe określenie zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p., jak również podanie daty uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 u.p.z.p.

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

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

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

W celu sporządzenia niniejszego planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.