

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek – rejon ul. Lipowej

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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739),

Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek – rejon ul. Lipowej, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar działek o numerach ewidencyjnych 204/24 i 204/25 w obrębie miasto Okonek, 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.
 4. Integralną częścią planu są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu nr 1, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:500, 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 obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:
 - 1) ustalenia ogólne i szczegółowe zawarte w niniejszej uchwale;
 - 2) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.
 6. Użyte w planie terminy oznaczają:
 - 1) elewacja frontowa – elewację od strony frontu działki;
 - 2) 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;
 - 3) linie rozgraniczające – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w rozumieniu przepisów art. 15 ust. 2 pkt 1 przywołanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 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, 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);
 - 5) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku mieszkalnego na działce, wyznaczające miejsce

- usytuowania nie mniej niż 50% długości elewacji frontowej tego budynku, a od strony ul. Lipowej całej długości elewacji frontowej, przy czym:
- a) zasadę wyprowadzenia przed linię zabudowy elementów budynków ustaloną dla nieprzekraczalnych linii zabudowy stosuje się odpowiednio,
 - b) dla budynków innych niż mieszkalny na działce obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) WKZ – właściwego miejscowo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 7) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne.
7. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały odnoszących się do wskaźników zabudowy lub minimalnej powierzchni działki oraz zasad scalania i podziału, mowa o działkach, należy przez to rozumieć wydzielane na podstawie niniejszego planu działki budowlane.
 8. Ustalenia niniejszej uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy określono osobno dla różnych rodzajów obiektów. Obiektami określa się wszelkie obiekty tworzące zabudowę, w tym obiekty budowlane. Osobno wyszczególnione obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty fizjograficzne – stanowią odrębne pojęcia.
 9. W sytuacji gdy nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar możliwej zabudowy w odległości od 0 do 3 m od granic działki, należy rozumieć, iż z ustaleń niniejszej uchwały wynika możliwość sytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy.
 10. Ustalona w niniejszej uchwale geometria dachów dotyczy dachów nad główną bryłą budynku. Nad lukarnami, wykuszami, wszelkimi dobudówkami do głównej bryły budynku o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, dopuszcza się dowolne formy dachu, z zachowaniem poniższych warunków:
 - 1) łączna powierzchnia zajęta przez lukarny nie może przekraczać 30% powierzchni całej połaci dachu, a w połaciach budynków zabytkowych lub położonych w obszarze ochrony konserwatorskiej, zlokalizowanych od strony frontu działki – 15%;
 - 2) wysokość kalenicy dachów nie większa niż wysokość kalenicy na dachu nad bryłą główną budynku.
 11. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały mowa o realizacji obiektu, rozumie się przez to jego budowę, w tym także: rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę, jak również jego przebudowę. Nadto możliwość budowy budynku o danej funkcji należy rozumieć jako możliwość zmiany sposobu użytkowania całości lub części budynku, polegającej na wprowadzeniu ww. funkcji, a także związanej z tym przebudowy. W wyniku dokonanej zmiany sposobu użytkowania budynek, jako całość ma mieć funkcję, która mogłaby powstać w wyniku budowy – zgodnie z ustaleniami dla danego terenu. W przypadku budynków mieszkalnych – ustalenia ust. 1 pkt 1 stosuje się odpowiednio.
 12. Ustalenie możliwości realizacji budynków należy rozumieć odpowiednio do wiat, altan oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków innych niż dominujące stosuje się odpowiednio.
 13. Jeżeli istniejące budynki i zagospodarowanie terenu nie odpowiadają ustaleniom niniejszego planu w zakresie linii zabudowy, intensywności i powierzchni zabudowy, gabarytów zabudowy i geometrii dachu, dopuszcza się ich zachowanie oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę, jednak wyłącznie w taki sposób, który spowoduje zmianę ww. istniejących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu o nie więcej niż +/-5% odpowiedniej wartości, bez zmiany rodzaju dachu.

- §2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem 1MN.
2. W dalszej części uchwały ww. teren określany jest w następujący sposób:
- 1) opisowo – jako np. „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, albo
 - 2) z zastosowaniem symbolu – jako np. „teren 1MN”.
- §3.1. Ustala się:
- 1) następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające zachowania:
 - a) układ urbanistyczny miasta nowożytnego przeobrażonego ze średniowiecznej wsi z zabudową z osiemnastego, dziewiętnastego i dwudziestego wieku,
 - b) zadrzewienia alejowe wzdłuż ul. Lipowej;
 - 2) zachowanie niskiej zabudowy miasta – do trzech kondygnacji nadziemnych.
2. Ustala się niską zabudowę miasta, o której mowa w ust. 1 pkt 2, jako cechę elementów zagospodarowania przestrzennego wymagającą kształtowania.
3. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia dotyczące terenu 1MN.
- §4.1. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy:
- 1) inwestycji celu publicznego i inwestycji liniowych;
 - 2) realizacji zabudowy – w zależności od powierzchni terenu przeznaczanego pod dany rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) wierceń.
3. Zakazuje się podejmowania działań, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych zgromadzonych w głównym zbiorniku wód podziemnych nr 126 „Szczecinek”, nad którym położony jest obszar objęty ustaleniami planu.
4. Teren 1MN zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.
5. Dla terenu 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska przed hałasem.
6. Realizacja obiektów o wysokości 50 m npt. i większej wymaga spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa cywilnego i wojskowego ruchu lotniczego.
- §5.1. Wprowadza się formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków jakimi są:
- 1) historyczny układ urbanistyczny miasta Okonek wpisany do rejestru zabytków pod nr 682/Wlkp/A decyzją z 1 lipca 2008 r., stanowiący zarazem obszar pradziejowych, średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych, w którego granicach znajduje się obszar objęty niniejszym planem;
 - 2) budynek mieszkalny przy ul. Lipowej 12, murowany z lat dwudziestych dwudziestego wieku.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:
- 1) nakaz dostosowania bryły, gabarytów, architektury i proporcji wysokościowych, a także wysokości i kształtu dachu nowej zabudowy do zabudowy historycznej przy ul. Lipowej;

- 2) nakaz ochrony i pielęgnacji zieleni, w szczególności drzew tworzących aleje i szpalery wzdłuż ul. Lipowej, a w szczególności nie niszczenia ww. drzew, położonych poza granicami planu) w związku z robotami budowlanymi prowadzonymi na terenie 1MN;
 - 3) nakaz prowadzenia badań archeologicznych przed prowadzeniem lub podczas prowadzenia inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu, a wymagających przeprowadzenia prac ziemnych;
 - 4) nakaz uzyskania pozwolenia WKZ na prowadzenie ww. robót oraz badań, wymaganego przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 3. Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, objęty jest częściową ochroną konserwatorską. Częściowa ochrona konserwatorska obejmuje bryłę i wygląd zewnętrzny budynków. Obowiązuje:
 - 1) zachowanie:
 - a) obiektu;
 - b) historycznych bryły i gabarytów obiektu;
 - c) historycznych wysokości obiektu, geometrii dachu i pokrycia dachowego;
 - d) historycznych wyglądu i wystroju elewacji, w tym poprzez zachowanie wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 2) zakaz:
 - a) docieplania od zewnątrz elewacji od strony frontu działki;
 - b) montażu paneli fotowoltaicznych oraz okien połaciowych na połaci dachu od strony frontu działki;
 - c) montażu rolet zewnętrznych w elewacji od strony frontu działki.
 4. Realizacja inwestycji w obrębie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wymaga, w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uzyskania uzgodnienia WKZ.
 5. W obrębie obiektów zabytkowych dopuszcza się niestosowanie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy określonych w niniejszej uchwale, o ile poparte to zostanie wynikami badań konserwatorskich, jako działanie zmierzające do ochrony zabytku lub opieki nad zabytkiem.
- §6.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym – drogą krajową nr 11, przewidywaną do zmiany kategorii na drogę wojewódzką lub niższą (po wybudowaniu obwodnicy Okonka lub nowego odcinka drogi krajowej poza miastem lub poza terenem objętym ustaleniami planu) przez drogę powiatową nr 1007P (ul. Niepodległości) oraz gminną – ul. Lipową, dostępną z terenu objętego planem bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne;
 - 2) nakaz zapewnienia, w granicach każdej działki, nie mniej niż jednego miejsca postojowego na:
 - a) każdy lokal mieszkalny,
 - b) każde 50m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody na terenie miasta, w tym zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;

- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę, albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
- 4) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci, odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i produkcyjnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, przy czym ścieki produkcyjne wymagają doprowadzenia do parametrów pozwalających na ich odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 – lub 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) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych:
 - a) w obszarach wyznaczonych w planie na rysunkach nr 2 i 3 z energii słonecznej,
 - b) w obszarze wyznaczonym w planie na rysunku nr 2 z biomasy, w tym poprzez produkcję biogazu,
 - c) poza ww. obszarami – z energii słonecznej, jednak bez możliwości rozmieszczenia urządzeń wytwarzających ww. energię o mocy przekraczającej 100 kW, a także realizację w ww. obszarach urządzeń budowlanych, w tym paneli słonecznych, oraz konstrukcji niezbędnych do ich montażu;
- 11) przebudowa, rozbudowa lub budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 12) przebudowa lub rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej, z wyłączeniem możliwości realizacji 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;
- 14) w sytuacji braku możliwości zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

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

2. Ograniczenia powyższe polegają na:

- 1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, albo
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym

przebudowę lub przełożenie tych linii.

§8.1. Na terenie 1MN ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem ustaleń niniejszego planu;
 - 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,
 - b) garażowych,
 - c) technicznych,
 - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
 - 3) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcję usługową, jednak w sposób który nie powoduje utraty przez budynek mieszkalny cech budynku mieszkalnego wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, a także o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
 - 4) nakaz realizacji budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Lipowej z kalenicą równoległą do tej ulicy;
 - 5) udział powierzchni:
 - a) zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 50%, przy czym w sytuacji braku spełnienia ww. warunku przez zabudowę istniejącą, dopuszcza się zwiększenie tego udziału o nie więcej niż 15%,
 - b) biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
 - 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 40% i nie większą niż 120%;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych – od 8 do 24 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
 - b) niemieszkalnych – od 3 do całej szerokości działki;
 - 8) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
 - a) mieszkalnych – od 2,5 do 6 m npt.,
 - b) niemieszkalnych – od 2 do 7 m npt.;
 - 9) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – od 6 do 10 m npt.,
 - b) niemieszkalnych – od 2,5 do 10 m npt.;
 - 10) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°,
 - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 30°;
 - 11) powierzchnię działek nie mniejszą od 500 m², przy czym dopuszcza się także zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni;
2. Na terenie 1MN dopuszcza się:
- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych;
 - 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych, przy czym odpowiednio:
 - a) bez zwiększania ilości lokali mieszkalnych powyżej czterech na każdy budynek;
 - b) bez zwiększania powierzchni sprzedaży.
 - 3) realizację:
 - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż:

- 10 m od linii rozgraniczających dróg,
 - 5 m od linii rozgraniczających,
- b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
- c) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych itp.;
- 4) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
 - a) powierzchnia działek od 500 m² do 2000 m²,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 10 do 24 m.

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

§10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

§11. 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 ... r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Okonek - rejon ul.
Lipowej
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek
przyjętego uchwałą nr LXXIV/441/2023 Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 27 września 2023 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)

Rada Miejska w Okonku

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Okonek - rejon ul. Lipowej 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. Zgodnie z ww. studium teren objęty planem znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN3. Wprowadzone ustalenia dla nowej zabudowy odpowiadają ustaleniom studium w tym zakresie. Dopuszczono zachowanie i dalsze zagospodarowanie obiektów nie odpowiadających wprost ustaleniom studium, co realizuje zasady wyrażone na stronie 104 tego dokumentu.

załącznik nr 2
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia ... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek - rejon ul. Lipowej.**

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)

Rada Miejska w Okonku rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania prze-
strzennego Okonek - rejon ul. Lipowej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

załącznik nr 3
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia ... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Okonek – rejon ul. Lipowej
- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania.**

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739)

Rada Miejska w Okonku rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Okonek – rejon ul. Lipowej, biorąc pod uwagę fakt istnienia uzbrojenia terenu we wszystkie media, których zapewnienie należy do zadań własnych gminy, jak również fakt objęcia planem wyłącznie terenów zabudowy mieszkaniowej wewnątrz kwartału zabudowy, bez wytyczania nowych terenów pod zabudowę, a także bez konieczności realizacji jakiegokolwiek nowego uzbrojenia technicznego, należy uznać, że potencjalnie Gmina Okonek nie będzie musiała wykonać, żadnych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, jako konsekwencji uchwalenia niniejszego planu. W związku z powyższym nie określa się sposobu finansowania ww. inwestycji.

UZASADNIENIE

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Okonek przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszego planu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Struktura przestrzenna ze studium została przeniesiona do ustaleń planu. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Okonek, stanowiącego uchwałę nr XXXII/201/2020 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 24 listopada 2020 roku (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2020 r. poz. 9710). W zakresie przeznaczenia niniejszego terenu zdecydowano się na wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie funkcji, a zarazem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna), które de facto już występuje. 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), przytaczanej dalej jako 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 – przewidując zagospodarowanie terenu uwzględniające historyczny układ urbanistyczny miasta, gabaryty zabudowy odpowiadające skali miasta, zachowując strukturę funkcjonalno-przestrzenną zgodnie z wytycznymi studium,
 - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju – nie wyznaczając nowych terenów pod zabudowę, a także mieszcząc się w ustaleniach dotyczących wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę (zresztą już przeznaczonych w planie miejscowym obowiązującym przed uchwaleniem niniejszego planu) w studium,
 - c) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia,
 - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – przewidując dotrzymanie standardów środowiskowych, nie przewidując realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniając wytyczne konserwatorskie,
 - f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – przewidując przejrzysty układ przestrzenny, a także wprowadzając ustalenia w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - g) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
 - h) prawo własności – przewidując możliwość poprawy warunków korzystania z nieruchomości,
 - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zachowując szerokość pasów głównych dróg, umożliwiając tym samym łatwiejsze przemieszczanie się transportów wojskowych, ograniczając realizację obiektów wysokich,
 - j) potrzeby interesu publicznego – nie zajmując terenów zielonych – rekreacyjnych oraz pasów zarezerwowanych dla mediów i dróg publicznych,
 - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych 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 nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych,
 - o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wyznaczając nowych źródeł takich awarii, ani nie wyznaczając terenów zabudowy mieszkaniowej w pobliżu takich źródeł,
 - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, teren planu nie obejmuje gruntów wykorzystywanych faktycznie na cele rolnicze, poza tym obejmuje tereny w granicach administracyjnych miasta;
- 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 – zachowano istniejący układ komunikacyjny umożliwiający eliminację kołowego ruchu lokalnego i promowanie ruchu pieszego i rowerowego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako

- podstawowego środka transportu – wyznaczona nowa zabudowa znajduje się w zasięgu piętnastominutowej izochrony dojścia do przystanków autobusowych,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ruch pieszy i rowerowy przewidziano na terenach przyległych, teren zajmowany obecnie na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej był przeznaczony na cele zabudowy usługowej,
 - 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.

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.

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

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.