

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Podgaje – rejon ul. Poznańskiej i Osiedle nad Gwdą”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podgaje – rejon ul. Poznańskiej i Osiedle nad Gwdą”, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar ograniczony od ulicami: Poznańską, Parkową, Leśną, Nad Gwdą, a także rowem na działce nr 105 w obrębie Podgaje (razem z tą działką) i granicą lasu, 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, a także przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, a także regulacji przebiegu komunikacji wewnętrznej ww. terenu.
  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) 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);

- 2) 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, 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;
- 3) WKZ – właściwego miejscowo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 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. W sytuacji gdy istniejący budynek lub jego część znajduje się poza zasięgiem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy – dopuszcza się jego zachowanie, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania lub jego odbudowę w dotychczasowej formie i gabarytach.
8. Ustalona w niniejszej uchwale geometria dachów dotyczy dachów nad główną bryłą budynku. Nad lukarnami, wykuszami, wszelkimi dobudówkami do głównej bryły budynku 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.
9. Każdorazowo użyte słowo budowa, oznacza także rozbudowę, nadbudowę i odbudowę. 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.
10. 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.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczone na rysunku symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW i 4MNW;
  - 2) teren usług – oznaczony na rysunku symbolem 1U;
  - 3) tereny komunikacji drogowej:
    - a) publicznej:
      - teren drogi głównej – oznaczony na rysunku symbolem 1KDG,
      - teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem 2KDD,
    - b) wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem 3KR;
  - 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony na rysunku symbolem 1WS.
2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
- 1) opisowo – np. jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej” lub
  - 2) z zastosowaniem symbolu – np. jako „teren 1MNW” – w odniesieniu do jednego z terenów – lub jako „tereny MNW” – w odniesieniu do wszystkich terenów danej klasy przeznaczenia.

§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, wierceń oraz infrastruktury technicznej.

3. Wszystkie tereny MNW zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa 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. 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. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu znajduje się w całości w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach ww. obszaru wynikające z przepisów odrębnych.

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

1) połączenie terenu objętego planem z układem zewnętrznym – drogą krajową nr 11 – wyłącznie przez posiadające połączenie z tą drogą drogi publiczne – gminne: nr 100032P (ul. Nad Gwdą), 100150P (ul. Leśna) i 100154P (ul. Parkowa);

2) nakaz zapewnienia, w granicach każdej działki:

a) na wszystkich terenach MNW – nie mniej niż dwóch miejsc postojowych dla pojazdów osobowych na jeden lokal mieszkalny,

b) na terenie 1U:

– nie mniej niż jednego miejsca postojowego dla pojazdów osobowych na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub dwóch zatrudnionych,

– nie mniej niż jednego miejsca postojowego dla pojazdów osobowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, w przypadku lokalizowania usług handlu na danej działce,

– placu manewrowego lub miejsca postojowego dla pojazdów ciężarowych, o ile profil usług wymaga transportu lub dostaw z wykorzystaniem pojazdów ciężarowych;

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 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;
- 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. Wprowadza się formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, jakimi są:

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Parkowej 6, murowany z czwartej ćwierci dziewiętnastego wieku;
  - 2) układ ruralistyczny wsi;
  - 3) zespół stanowisk archeologicznych w obszarze nawarstwień kulturowych wsi.
2. Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, objęty jest częściową ochroną konserwatorską. Częściowa ochrona konserwatorska obejmuje bryłę i wygląd zewnętrzny budynków. Obowiązuje:
- 1) zachowanie historycznych:
    - a) bryły i gabarytów obiektu;
    - b) wysokości obiektu, geometrii i pokrycia dachu;
    - c) 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 na połaci dachu od strony frontu działki;
    - c) montażu rolet zewnętrznych w elewacji od strony frontu działki.
3. Realizacja inwestycji w obrębie obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 oraz na terenie zabytkowego układu ruralistycznego wsi, 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.

4. Na terenie zespołu stanowisk archeologicznych, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 dopuszcza się działalność inwestycyjną oraz określa się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przed rozpoczęciem robót ziemnych, na które należy uzyskać pozwolenie 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.
- §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, 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

- §8.1. Na terenach MNW ustala się:
- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym, a także towarzyszących im budynków niemieszkalnych: usługowych, technicznych, gospodarczych i garażowych, a także budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje;
  - 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 10% i nie większą niż 80%;
  - 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszą niż 10% i nie większą niż 50%;
  - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 40%;
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 20 m;
  - 7) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
  - 8) dachy budynków:
    - a) mieszkalnych – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
    - b) niemieszkalnych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
  - 9) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.
2. Na terenach MNW dopuszcza się:
    - 1) 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 wymiary 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;
    - 2) 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;

- 3) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
  - a) powierzchnia działek od 500 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>,
  - 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;
- 4) wydzielenie działek zapewniających dojeżdżia i dojazdu w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 3, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

§9.1. Na terenie 1U ustala się:

- 1) budowę budynków niemieszkalnych – usługowych, a także towarzyszących im budynków technicznych, gospodarczych i garażowych, a także budynków łączących w sobie co najmniej dwie ww. funkcje;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 10% i nie większą niż 70%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 50%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 50 m;
- 6) wysokość budynków od 4 do 9 m npt.;
- 7) dachy budynków:
  - a) w zasięgu obszaru, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
  - b) poza zasięgiem obszaru, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 2 – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych;
- 8) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 400 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie 1U dopuszcza się:

- 1) 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 wymiary 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;
- 2) 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;
- 3) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
  - a) powierzchnia działek od 1000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>,
  - 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;
- 4) wydzielenie działek zapewniających dojeżdżia i dojazdu w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni i szerokości frontu mniej-

szej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w pkt 3, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m.

- §10.1. Na terenach komunikacji drogowej publicznej: 1KDG i 2KDD oraz na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR ustala się:
- 1) realizację wszelkich elementów odpowiedniej drogi;
  - 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie 1KDG ustala się ponadto zagospodarowanie terenu na potrzeby poprawy warunków widzialności na skrzyżowaniu dróg położonym poza granicami planu.
3. Na terenie 3KR ustala się ponadto nakaz zachowania przebiegu rowu, o którym mowa w §11 w pasie drogi, w tym także w formie kanału lub rurociągu.
- §11.1. Na terenie 1WS ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego rowu (zmeliorowanego ciekłu wodnego), a także jego odbudowę lub odtworzenie;
  - 2) zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń wodnych.
2. Na terenie 1WS dopuszcza się:
- 1) zagospodarowanie na potrzeby retencji powierzchniowej wód,
  - 2) realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

### 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 ... r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
„Podgaje – rejon ul. Poznańskiej” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i  
kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):

**Rada Miejska w Okonku**

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podgaje – rejon ul. Poznańskiej” 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.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podgaje – rejon ul. Poznańskiej” obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego:

- w granicach wyznaczonych w planie terenów MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN3 z miejscowo występującą zabudową usługową lub zagrodową;
- w granicach wyznaczonych w planie terenów 1U – tereny usług U2 oraz część terenów MN3, gdzie dopuszcza się zabudowę usługową (j.w.).

Stosownie do ww. ustaleń wydzielono poszczególne obszary na terenie planu, jak również wzięto pod uwagę parametry i wskaźniki zabudowy. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.



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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Podgaje – rejon ul. Poznańskiej”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

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

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

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Podgaje – rejon ul. Poznańskiej” - 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 2024 r. poz. 1130)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Podgaje – rejon ul. Poznańskiej”, 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

- 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, usług, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych oraz komunikacji. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami uchwały nr LII/298/2010 Rady Miejskiej w Okonku z 23 lutego 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Okonek - wieś Podgaje (Dz. Urz. Woj. Wiel. Nr 106 poz. 1986), 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. 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 2024 r. poz. 1130) 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju – nie wprowadzając funkcji wykraczających poza ustalone w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego,
  - c) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
  - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – przewidując zagospodarowanie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych – ograniczono się do gruntów przewidzianych do takiego przeznaczenia w obowiązującym studium, nie wkraczając w obszary zasobów złóż kopalin,
  - e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dostosowując gabaryty zabudowy do zabytkowego otoczenia, wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków ujętych w ewidencji zabytków,
  - f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca

- 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) – nie wprowadzając żadnych barier dla osób ze szczególnymi potrzebami, ani zagospodarowania generującego potencjalne zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 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 – nie wprowadzając żadnych barier na głównych szlakach komunikacyjnych,
  - j) potrzeby interesu publicznego – nie wprowadzając niesłusznym ograniczeń w tym zakresie, zachowując pasy dróg publicznych, a także zapewniając ich powiększenie w miejscach tego wymagających,
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznym 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 przewidując lokalizacji zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
  - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, bowiem teren nie jest wykorzystywany na cele rolne, grunty rolne są od lat poza faktycznym użytkowaniem rolniczym, nadto są to grunty o słabej bonitacji, na działkach o powierzchni ogrodów przydomowych, a nie pól uprawnych;
- 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 ekonomiczne przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie wyznaczono nowych dróg i generatorów ruchu ponadto, co już było zaplanowane (np. w studium), 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 nie większym niż 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. Natomiast uniwersalne projektowanie uwzględniono w ten sposób, że w oparciu o ustalenia niniejszego planu możliwe jest projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest nieistotny. Nie przewiduje się, poza terenem 1KDG (trójkąt widoczności na skrzyżowaniu) wkroczenia terenami publicznymi we własność prywatną, a ww. wkroczenie nie dotyczy obciążenia budżetu gminy.

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.