

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia ... roku

ul

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

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 i 1572), 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 planu zagospodarowania przestrzennego Okonek – rejon ul. Niepodległości, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencji gruntów oznaczone 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, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar w zachodnio-centralnej części miasta opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – 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;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.
 5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:
 - 1) ustalenia ogólne zawarte w niniejszym rozdziale oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - 2) ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
 - 3) ustalenia graficzne zawarte na rysunku.
 6. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o rysunku należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.
 7. Użyte w planie terminy oznaczają:
 - 1) 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;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, linie których nie można przekroczyć elementami budynku, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych, 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);
 - 3) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej

niż 90% długości elewacji frontowej tego budynku, przy czym zasadę wyprowadzenia przed linię zabudowy elementów budynków ustaloną dla nieprzekraczalnych linii zabudowy stosuje się odpowiednio;

- 4) rozporządzenie w sprawie warunków technicznych – rozporządzenie wykonawcze do ustawy Prawo budowlane określające warunki techniczne dla budynków i ich usytuowania;
 - 5) WKZ – właściwego miejscowo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 6) 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.
8. Każdorazowo użyte słowo działka dotyczy działki budowlanej, o ile użyte jest w ustaleniach w kontekście ustalania parametrów odnoszących się, stosownie do przepisów odrębnych, do parametrów zagospodarowania działek budowlanych lub parametrów odnoszonych do działek budowlanych.
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 niniejszego planu wynika możliwość sytuowania ścian budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, albo bezpośrednio przy tej granicy, w rozumieniu przepisów §12 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.
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. 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. 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 dominujących – ustalenia ust. 7 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.

§2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów – teren usług – oznaczony na rysunkach symbolem 1U.

2. Wymieniony powyżej teren w dalszej części uchwały określany jest w następujący sposób:
 - 1) opisowo – jako „teren usług”, albo
 - 2) z zastosowaniem symbolu – jako np. „teren 1U”.

§3.1. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające zachowania:

- 1) układ urbanistyczny miasta nowożytnego przeobrażonego ze średniowiecznej wsi z za-

- budową z osiemnastego, dziewiętnastego i dwudziestego wieku, podłużnym, wrzecionowatym rynkiem (dawnym nawsiem) oraz zabudową śródmiejską wzdłuż ul. Niepodległości;
- 2) budynki szkoły z elewacją z cegły klinkierowej.
2. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające kształtowania:
 - 1) niską zabudowę miasta – do trzech kondygnacji nadziemnych;
 - 2) zagospodarowanie wnętrza głównej ulicy miasta – ul. Niepodległości;
 - 3) zagospodarowanie wewnątrz terenów zielonych wzdłuż nurtu Czarnej.
 3. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia w rozdziale 2 niniejszej uchwały.
- §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 i parkingów, garaży lub ich zespołów – w zależności od powierzchni terenu przeznaczanego pod dany rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) wierceń;
 - 4) budowli przeciwpowodziowych;
 - 5) urządzeń wodnych i budowli wodnych;
 - 6) gospodarki wodnej, wodno-ściekowej i odpadami, z wyłączeniem składowisk odpadów.
 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. W zagospodarowaniu terenów uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego, w tym gazociągów rozdzielczych, a także ew. stref kontrolowanych tych gazociągów, w których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
 5. Szczegóły dotyczące dopuszczalności lokalizacji obiektów w strefach wymienionych w ust. 4, a także ew. szerokości strefy kontrolowanej gazociągów rozdzielczych określają przepisy odrębne.
 6. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - 1) stanowiących mikroinstalacje;
 - 2) wszelkich innych niż wolnostojące.
- §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/Wikp/A decyzją z 1 lipca 2008 r.;
 - 2) szkoła, ul. Niepodległości 23, murowana, z początku 20. wieku;
 - 3) szkoła, ul. Niepodległości 24, murowana, z lat dwudziestych 20. wiek.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:
 - 1) zachowanie i ochronę w niezmiennym kształcie:
 - a) rozplanowania ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju,
 - b) podziałów gruntów,

- c) linii zabudowy;
- 2) nakaz dostosowania nowej zabudowy do istniejącej historycznej zabudowy przy ul. Niepodległości, w szczególności:
 - a) architekturą,
 - b) bryłą,
 - c) gabarytami,
 - d) proporcjami wysokościowymi,
 - e) wysokością i kształtem dachu;
- 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 robót, wymaganego przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3, objęte są ochroną konserwatorską. Ustala się:
 - 1) nakaz zachowania:
 - a) obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3,
 - b) historycznego wyglądu i wystroju elewacji oraz stolarek okiennych i drzwiowych obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3,
 - c) bryły i gabarytów obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3;
 - 2) zakaz:
 - a) docieplania (od zewnątrz) elewacji ceglanych oraz z detalem architektonicznym w obiektach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3,
 - b) montażu paneli fotowoltaicznych i okien połaciowych w połaciach dachowych od strony ul. Niepodległości w obiektach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3.
- 4. Realizacja inwestycji w obrębie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3, 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. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 wykraczają poza granice planu i obejmują w całości obszar planu. Granice obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3, oznaczono w rysunku.

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

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym:
 - a) w ruchu pieszym i rowerowym – z drogi powiatowej nr 1010P (ul. Niepodległości),
 - b) w ruchu samochodowym – z drogi krajowej 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);
- 2) nakaz zapewnienia, w granicach każdej działki, nie mniej niż jednego miejsca postojowego na:
 - a) każde 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) każdych czterech zatrudnionych;
- 3) w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,

w tym odpowiednio jak dla dróg publicznych i stref ruchu.

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 lub przemysłowych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, przy czym ścieki przemysłowe 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, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6, a także realizację w ww. obszarach odpowiednich obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do ich realizacji i użytkowania;
 - 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.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§8.1. Na terenie 1U ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, w szczególności zabytkowych budynków szkoły, oraz realizację nowej zabudowy usługowej, z zakresu:
 - a) edukacji i nauki,
 - b) administracji i usług biurowych,
 - c) ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - d) kultury;
 - 2) budowę budynków niemieszkalnych – usługowych, a także, z wyłączeniem terenu 5U, możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę usługową, w szczególności budynków:
 - a) gospodarczych,
 - b) garażowych,
 - c) technicznych,
 - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
 - 3) możliwość realizacji:
 - 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 granic planu,
 - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, placów manewrowych itp.;
 - 4) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 40% i nie większą niż 120%;
 - 5) intensywność zabudowy nie większą niż 180%;
 - 6) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 60%;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
 - 8) szerokość elewacji budynków od strony ul. Niepodległości:
 - a) w pierzei ul. Niepodległości – nie mniejsza niż 18 i nie większa niż 55 m,
 - b) pozostałych – nie mniejsza niż 3 i nie większa niż 50 szerokości działki;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) w pierzei ul. Niepodległości – nie mniejsza niż 12 i nie większa niż 16 m npt.,
 - b) pozostałych – nie mniejsza niż 2 i nie większa niż 15 m npt.;
 - 10) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków w pierzei ul. Niepodległości:
 - a) okapu – nie mniejsza niż 7 i nie większa niż 9 m npt.,
 - b) szczytu w partii centralnej budynku przy ul. Niepodległości 23 - nie mniejsza niż 12 i nie większa niż 16 m npt.;
 - 11) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°;
 - 12) powierzchnię działki od 3000 m².
2. Na terenie 1U dopuszcza się:

- 1) lokalizację, na nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej całości obiektu, usług towarzyszących głównej funkcji terenu określonej w pkt 1, w szczególności usług: socjalno-bytowych, gastronomicznych, pocztowych, handlowych;
- 2) budowę parkingów lub garaży podziemnych;
- 3) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
 - a) powierzchnia działek od odpowiedniej wartości minimalnej określonej w ust. 1 pkt 12 do całej powierzchni terenu,
 - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
 - c) szerokość frontu działki od 15 m do całej szerokości terenu.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

- §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.

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

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:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania prze-
strzennego Okonek – rejon ul. Niepodległości, 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. Niepodległości
- 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 2024 r. poz. 1130)

Rada Miejska w Okonku rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Okonek – rejon ul. Niepodległości, 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, poza ewentualną i niezależną od ustaleń niniejszego planu, który nieznacznie zmienia ustalenia planu dotychczas obowiązującego i przewidującego zbliżoną strukturę przestrzenną:

- 1) przebudową lub rozbudową sieci kanalizacji deszczowej, a także oczyszczalni ścieków deszczowych;
- 2) przebudową lub rozbudową kanalizacji sanitarnej;
- 3) przebudową lub rozbudową sieci wodociągowej

- przewidzianych w niniejszych ustaleniach, jednak wyłącznie w zależności od bieżących potrzeb.

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 2021 roku poz. 305 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, wielorodzinnej, usług oraz produkcyjnej, nadto wyznacza w tym zakresie tereny zielone i rolnicze, sporadycznie lasy i wody powierzchniowe. Struktura przestrzenna ze studium została przeniesiona do ustaleń planu. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek – II kwartał, stanowiącego uchwałę Nr LXXIV/442/2023 Rady Miejskiej w Okonku z 27 września 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2023 r. poz. 8928).

W zakresie przeznaczenia terenów wprowadzono nieznaczne zmiany porządkujące, w granicach struktury ustalonej w studium. Zdecydowano się na wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W zakresie infrastruktury technicznej przewidziano 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, w jego obecnej wersji.

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), 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,
 - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju nie przewidując przeznaczenie terenów publicznych (szkoły podstawowej) na cele inne niż publiczne (planowane: urząd, przychodnia lekarska itp.),
 - 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 osób ze szczególnymi potrzebami – przewidując przejrzysty układ przestrzenny,
 - g) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
 - h) prawo własności – przeznaczając na cele publiczne wyłącznie tereny komunalne,
 - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zachowując szerokość pasów głównych dróg, umożliwiając tym samym łatwiejsze przemieszczanie się transportów wojskowych, ograniczając realizację obiektów wysokich jako potencjalnych przeszkód lotniczych,
 - j) potrzeby interesu publicznego – ustalając odpowiedni dostęp do mediów i drogi publicznej,
 - 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 dotyczy,
 - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy;
- 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,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie wyznaczono nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan dotyczy wyłącznie zabudowy usługowej (planowanych nowych funkcji publicznych w obiekcie szkolnym) – pasy dróg i terenów

zielonych przylegając do terenu planu, w planie uwzględniono ustalenia obsługi w zakresie ruchu pieszego i rowerowego,

- 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.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w planie w ten sposób, że nie ma w planie żadnych ograniczeń w tym zakresie, aby na etapie projektowania architektonicznego zastosować wymagania tego sposobu projektowania.

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

W celu sporządzenia niniejszej planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 u.p.z.p.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.