

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały Rady Miejskiej w Okonku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych: Lotyń, Drzewice, Lubniczka, Przybysław, Wojnówko i Glinki Mokre gmina Okonek**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, ustanawianym przez Radę Miejską w Okonku, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt. 2 lit a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688).

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych: Lotyń, Drzewice, Lubniczka, Przybysław, Wojnówko i Glinki Mokre gmina Okonek jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały Nr LXXX/495/2024 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych: Lotyń, Drzewice, Lubniczka, Przybysław, Wojnówko i Glinki Mokre gmina Okonek.

Na części przedmiotowego terenu obowiązują następujące plany miejscowe i zmiany planów:

- 1) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Okonek - wieś Lotyń** uchwalony uchwałą nr LII/296/2010 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 23 lutego 2010 r.
- 2) **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Glinki Suche, Węgorzewo i Wojnówko** uchwalony uchwałą nr XIII/70/2011 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 11 lipca 2011 r.

Procedura planistyczna zmierzająca do uchwalenia niniejszego planu przeprowadzona została w szczególności zgodnie z treścią art. 8h oraz art. 17 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317 z późn. zm.). Zgodnie z ww. ustawami, w dniu 29 lutego 2024 r. Burmistrz Okonka podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzania ww. planu oraz o przystąpieniu do sporządzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (wraz z informacją o możliwości i zasadach składania wniosków) przez publikację w prasie, przez wywieszenie informacji na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta Okonek przez ogłoszenie w internecie (na stronie internetowej Urzędu Miasta Okonek oraz na stronie <https://okonek.biuletyn.net/>) oraz w miejscach zwyczajowo przyjętych na terenie gminy Okonek. Następnie zorganizował spotkania otwarte, które odbyły się dnia 19 marca 2024 r.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w ww. uchwale obszaru było m.in.:

- umożliwienie lokalizacji na tym terenie m.in. elektrowni wiatrowych oraz fotowoltaicznych, w szczególności określenie maksymalnej liczby elektrowni wiatrowych ustalonej na 8 oraz minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych lub budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w których

funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej, która wynosi 700 m;

- docelowe ustalenie przebiegu układu komunikacyjnego, w tym korekta przebiegu i szerokości istniejących dróg oraz zaprojektowanie nowych,
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - w planie ustalono szczegółowe parametry zabudowy takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni,
- pozostałe ujęte w niniejszym uzasadnieniu kwestie związane z zasadami kształtowania polityki przestrzennej na obszarze.

Projekt planu został wykonany w skali 1:2000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dn. 23 grudnia 2021 r., poz. 2404), ze względu na powierzchnię obszaru planu, która wynosi około 1120 ha.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, mogąc stanowić akt prawa miejscowego w rozumieniu art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – projekt planu miejscowego w Rozdziale 2 zawiera regulacje dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, głównie w odniesieniu do dróg publicznych;

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju - projekt planu zawiera regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4 i §5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe – projekt planu zawiera regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4 i §5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) Wymagania ochrony środowiska, tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami. Jednocześnie w planie miejscowym zakłada się rozwój terenów przeznaczonych pod elektrownie słoneczne i wiatrowe, co związane jest ze zmniejszeniem przestrzeni rolnej. Wymaga to przeprowadzenia procedury wyłączenia części gleb z produkcji

rolniczej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przeprowadzana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82). W związku z ww. procedurą uzyskano zgodę Ministra Rozwoju Wsi na przeznaczenie nierolnicze ..... ha gruntów rolnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej zrezygnowano z wprowadzania regulacji w tym zakresie;

5) 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. poz. 1696); – zostały spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) Walory ekonomiczne przestrzeni – projekt planu miejscowego, poprzez ustalenia w Rozdziale 3 uchwały, dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Ponadto wskazano przeznaczenie terenów pod produkcję energii z odnawialnych źródeł, teren usług, tereny zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz ustalono racjonalne parametry zabudowy z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Jednocześnie dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) Prawo własności – zostało spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności. Ustalono w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu miejscowego został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa, co zostało potwierdzone stosownymi uzgodnieniami;

9) Potrzeby interesu publicznego – projekt planu wskazuje obszary przeznaczone na cele publiczne. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Burmistrz Miasta Okonek na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. Organ sporządzający niniejszy plan miejscowy zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie w sposób określony w przepisach prawa o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków, zorganizowanie spotkań otwartych (jednego w w formie spotkania bezpośredniego oraz drugiego za pomocą środków porozumiewania się na odległość, umożliwiających zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego), a następnie o wyłożeniach projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie spotkań otwartych oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Okonek oraz na stronie internetowej pod adresem: <https://okonek.biuletyn.net/>, w Systemie Informacji Przestrzennej. Wnioski i uwagi można było składać m.in. w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku. Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, okresie zebrania wniosków złożonych do projektu planu (nie złożono wniosków) w ustalonym przez Burmistrza Miasta Okonek terminie, tj. od 5 kwietnia 2024 r. przygotowano projekt planu. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został poddany konsultacjom społecznym w dniach od ..... 2025 r. do ..... 2025 r., spotkanie otwarte dot. przyjętych w projekcie planu rozwiązań odbyło się w dniu ..... 2025 r. W wyznaczonym na składanie uwag terminie, tj. do dnia ..... 2025 r., wpłynęło ..... uwag.

Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzoru (tj. wojewody), w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu miejscowego w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, oraz ustalenia zawarte w §5 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – projekt planu miejscowego nie przewiduje lokalizacji zakładów

stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zawiera regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4 określając m.in. minimalną odległość 700 m elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego lub budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - w planie miejscowym przy wyznaczaniu terenów pod elektrownie słoneczne i wiatrowe, przyjęto zasadę ograniczenia do minimum konieczność zmniejszenia przestrzeni rolnej oraz wyznaczono na większości gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

Wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym bierze pod uwagę wynik konsultacji społecznych (w tym składane wnioski) oraz wszelkie zmiany w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez przeprowadzenie na zasadach określonych w przepisach prawa konsultacji społecznych oraz przeprowadzenie spotkań otwartych na temat przyjętych rozwiązań.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej wiadomości w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

**Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ww. ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zostały spełnione poprzez:**

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – projekt planu zawiera optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z przepisami odrębnymi. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w związku z tym zrezygnowano z wprowadzania regulacji w tym zakresie.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - projekt planu zawiera odpowiednio zaplanowany układ komunikacyjny oraz wprowadza w § 9 uchwały odpowiednie ustalenia;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w stosunku równoważącym dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy Okonek dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu, w zakresie nie dotyczącym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek (uchwalone uchwałą Nr LXXIV/441/2023 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 27 września 2023 r) przy uwzględnieniu zapisów tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiego ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy Okonek, dla której został opracowany.

Przedmiotowy projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, na posiedzeniu w dniu ..... 2025 r. Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miejskiej w Okonku w celu uchwalenia oraz, że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

W związku z powyższym przedstawiam do uchwalenia projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach ewidencyjnych: Lotyń, Drzewice, Lubniczka, Przybysław, Wojnówko i Glinki Mokre gmina Okonek wraz z załącznikami:

1. załącznik nr 1 – rysunek planu,
2. załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. załącznik nr 3 – dane przestrzenne do planu miejscowego.