

**UCHWAŁA NR LV/391/2018
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej - III etap

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Okonku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – III etap, zwany dalej planem.

2. Granicami obszaru objętego planem są granice działek ewidencyjnych o nr 476/4 (linie rozgraniczające ul. Wodna), 476/29, 476/10 i 476/13, 477, 479/3 (w części) – granice rz. Czarnej oraz 479/14 (w części), 479/12, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są :

- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000, pt. Miasto Okonek ul. Wodna III, o którym mowa w ust.2, zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – III etap nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – III etap, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – III etap, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) terenów, które mogą być objęte scaleniem i ponownym podziałem nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

4) lokalizacji usług handlu paliwami i o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m² oraz usług związanych z przetwarzaniem i składowaniem odpadów.

§ 3. 1. Obowiązują następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodne z ewidencją gruntów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania niewystępujące w ewidencji gruntów,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych,
- 5) obowiązująca linia zabudowy,
- 6) ciąg pieszo-rowerowy,

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku stanowią warstwę informacyjną i wyjaśniającą ustalenia niniejszej uchwały.

3. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 3, dotyczy wszystkich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynku (z wyłączeniem elementów docieplenia budynku), zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

4. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 5, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się elementy docieplenia budynku, okapy, wykusze i ryzality, schody, zadaszone lub obudowane parterowe partie wejściowe do budynku, itp. elementy.

5. Ilekroć w uchwale jest mowa o powierzchni całkowitej zabudowy, należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; oznaczenie na rysunku – MW/U,
- 2) teren urządzeń elektroenergetycznych; oznaczenie na rysunku – E;
- 3) teren zieleni naturalnej przy brzegu rz. Czarnej; oznaczenie na rysunku – ZP;
- 4) teren zieleni rekreacyjnej; oznaczenie na rysunku – ZR;
- 5) teren dróg wewnętrznych i zespołu garaży; oznaczenie na rysunku – KDW– G;
- 6) teren komunikacji – droga wewnętrzna; oznaczenie na rysunku – KDW.

2. Na terenie MW/U wprowadzono linie wydzielenia funkcjonalnego dla istniejącego budynku (w części) o funkcji piekarniczo–cukierniczej; oznaczenie na rysunku – p-c.

§ 5. 1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U oraz teren zieleni naturalnej ZP i zieleni rekreacyjnej ZR, należą do terenów, dla których obowiązują odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

3. Na obszarze objętym planem nie lokalizuje się budowli o wysokości 50.0m od poziomu terenu i wyższych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, wymagających postępowania wynikającego z przepisów Prawa lotniczego.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U, o którym mowa w §4 ust.1 pkt 1, ustala się :

- 1) w maksymalnych nieprzekraczalnych i obowiązujących liniach zabudowy określonych na rysunku:
 - a) prawo do nadbudowy istniejących obiektów, ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy na podstawie warunków określonych w ust.2,
 - b) w przypadku rozbiórki istniejących obiektów możliwość realizacji zespołu budynków na podstawie warunków określonych w ust.2,
- 2) zabudowę nowymi obiektami:
 - a) mieszkaniowymi,
 - b) usługowo-mieszkaniowymi
 - c) usługowymi, w tym handlowe, z wyłączeniem handlu paliwami, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2 000m²,
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej funkcji produkcyjnej z zakresu piekarniczo-cukierniczego w części istniejącego obiektu; oznaczenie na rysunku – p-c.

2. Ustala się dla terenu MW/U następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :

- 1) usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych lub usługowych, z zastosowaniem:
 - a) do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość nie przekraczająca: 10.5m – dla budynków z dachem płaskim i 14.0m – dla budynków z dachem wysokim,
 - c) elewacja frontowa – długość nie większa niż 65.0m,
 - d) dowolnej formy dachu; w przypadku dachu skośnego – dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, wysunięcie okapu poza lico ściany nie mniejsze niż 0,6m; wysokość ścianki kolankowej w poziomie poddasza nie większa niż 0,8m,
 - e) poziom posadowienia budynku – nie wyższy niż 0,6m od poziomu terenu;
- 2) usytuowanie budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, z zastosowaniem:
 - a) I kondygnacja nadziemna,
 - b) dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 25°, wysunięcie okapu poza lico ściany nie mniejsze niż 0,6m,
 - c) wysokość nie przekraczająca 6,5m ponad poziom terenu,
 - d) wysokość okapu dachu, nie większa niż 3.0m ponad poziom terenu,
 - e) poziom posadowienia nie wyższy niż 0,3m nad poziomem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie innych elementów towarzyszących zabudowie nie będących budynkami takich, jak: drogi dojazdowe, parkingi, zasieki na śmieci, place zabaw, altany i innych obiektów związanych z funkcją terenu, przy spełnieniu przepisów odrębnych;
- 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 1,5;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 7) obowiązek zapewnienia, z dopuszczeniem lokalizacji części miejsc postojowych na terenie zieleni rekreacyjnej ZR:
 - a) co najmniej 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, w tym w garażu;
 - b) co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 100m² usługowej powierzchni użytkowej budynków, w tym 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

- 8) kształtowanie zieleni z zaleceniem nasadzenia zieleni szpalerowej składającej się z drzew średnio-wysokich i wysokich, w 50% gatunków zimozielonych – zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
 - 9) możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 10) powierzchnia całkowita zabudowy usług w obrysie budynków mieszkalno-usługowych, o której mowa w §3 ust. 5 – nie większa niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej;
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3 800m²;

§ 7. Dla terenu istniejącej stacji elektroenergetycznej E, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 2 ustala się:

- a) zachowanie istniejącego obiektu z prawem do modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
- b) linie rozgraniczające stanowią maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) wysokość nie większa niż 8.0m od poziomu terenu,
- d) dowolną formę dachu,
- e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,00 do 1,00;
- f) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 5% w stosunku do powierzchni działki,
- g) nie wyznaczać miejsc postojowych.

§ 8. Dla terenu zieleni naturalnej ZP przy brzegu rz. Czarnej, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 3, będącego terenem zieleni z funkcją ochronną dla rzeki, ustala się:

- a) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, ciągów pieszych i innych obiektów związanych z funkcją terenu;
- b) możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) kształtowanie zieleni z zaleceniem dostosowania doboru gatunkowego do istn. siedliska.

§ 9. Dla wyznaczonego terenu zieleni rekreacyjnej ZR, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 4 :

1) dopuszcza się :

- a) wyznaczenie miejsc postojowych bilansowanych dla zabudowy terenu MW/U, o których mowa w §6 ust.2 pkt 6 oraz w §11 ust.3,
- b) lokalizowanie innych elementów towarzyszących zabudowie mieszkaniowo-usługowej nie będących budynkami, takich jak altany, wiaty, niewielkie stawy, przy spełnieniu przepisów odrębnych;

2) ustala się:

- a) możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) kształtowanie zieleni z zaleceniem dostosowania doboru gatunkowego do istn. siedliska.

§ 10. Dla wyznaczonego terenu planowanych dróg wewnętrznych i zespołu garaży KDW – G, o którym mowa w §4 ust. 1 pkt 5, z wydzielonymi 39 działkami budowlanymi pod pojedyncze boksy garażowe, ustala się :

- a) realizacja budynków garażowych, w granicach maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych, tworzących zespół 39 jednakowych w formie obiektów;
- b) wysokość – I kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5.0m ponad poziom terenu, wysokość okapu nie większa niż 3.0m ponad poziom terenu;
- c) forma dachu – dachy płaskie z tolerancją nachylenia połąci wynikającą z zastosowanego materiału pokrycia dachowego;
- d) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0.30 do 1.00; dla boksów garażowych stanowiących odrębną działkę – 1.00;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki; z wyłączeniem działek boksów garażowych, o których mowa w pkt d, dla których powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki;

- f) możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) kształtowanie zieleni z zaleceniem nasadzenia zieleni szpalerowej składającej się z drzew średnio-wysokich i wysokich, w 50% gatunków zimozielonych – zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- h) nie wyznacza się miejsc postojowych,
- i) dostęp z drogi publicznej – ul. Wodna (poza planem); poprzez wyznaczoną planem drogę wewnętrzną KDW.

§ 11. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej KDW, o której mowa w §4 ust. 1 pkt 6, należy stosować pasy ruchu jak dla dojazdowych dróg publicznych, z dopuszczeniem braku wyodrębniania chodnika a także ustala się możliwość realizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Teren objęty planem od strony pn.-zach. ograniczony jest drogą publiczną – ul. Wodna, która zapewnia dojścia piesze i dostępność komunikacyjną.

3. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc do parkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego

§ 12. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

- 1) techniczne uzbrojenie terenu: zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowo zbiorowy odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;
- 2) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
- 3) ustalenie zasad zabudowy, w tym wymaganych wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) kształtowanie terenów zieleni według wskaźników powierzchni biologicznie czynnych;
- 5) ochronę terenów przed hałasem, ochronę wód podziemnych oraz ochronę powietrza, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Dla obszaru objętego planem, w powiązaniu z uzbrojeniem istniejącym w drodze, o której mowa w §11 ust.3, związanym z systemami zewnętrznymi położonymi poza obszarem opracowania, ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego,
- 3) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności oraz źródeł alternatywnych,
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych – do czasu realizacji zbiorowego systemu odprowadzania ścieków prawo budowy przydomowych szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków do oczyszczalni; docelowo do sieci kanalizacji ściekowej,
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – poprzez retencję i infiltrację do gruntu z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych lub do systemu kanalizacji deszczowej,
- 6) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania, dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 7) obsługa telekomunikacyjna – poprzez rozbudowywany system łączności publicznej.

2. Gospodarowanie odpadami powstającymi na obszarze objętym planem, w tym również mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji – zgodnie z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 4 i 5 musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Ustala się możliwość realizacji budowli infrastruktury technicznej niewymienionych w planie.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się stawkę 30%, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów wyznaczonych w planie.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

§ 16. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Włodzimierz Choroszewski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LV/391/2018
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Okonek
dla terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – III etap
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek
przyjętego uchwałą nr LIII/368/2018 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 29 maja 2018 r.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

Rada Miejska w Okonku

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – III etap, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przyjętego uchwałą nr LIII/368/2018 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 29 maja 2018 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej - III etap, obejmuje teren, dla którego zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww. studium ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których dopuszczono także zabudowę usługową, tereny zabudowy usługowej oraz tereny parkingów i zespołów garażowych. Należy uznać, że ustalenia ww. zmiany planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Włodzimierz Choroszewski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LV/391/2018
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Okonek
dla terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej - III etap**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej - III etap, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Włodzimierz Choroszewski

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek
dla terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej - III etap
- 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek dla terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej - III etap, 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 2017 r. poz. 2077 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.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Włodzimierz Choroszewski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LV/391/2018
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 28 sierpnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek
dla terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej - III etap

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszego planu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy usługowej oraz jako teren parkingów i zespołów garażowych. Całość obszaru planu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek miasta Okonek, stanowiącego Uchwałę Nr LII/295/2010 Rady Miejskiej w Okonku z 23 lutego 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 105, poz. 1961), jednak w zakresie przeznaczenia niniejszego terenu zdecydowano się na wprowadzenie nowych ustaleń w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna). W zakresie komunikacji przewiduje się zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego. Wszelkie przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym zmianą 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 2017 roku poz.

1073 z późn. zm.), 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 – przewidując realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz realizację parkingów i zespołów garażowych,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.),
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, przy braku konieczności ochrony gruntów rolnych (plan nie przewiduje przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, poza gruntami już przeznaczonymi na ten cel wcześniej),
 - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zachowując dostępność komunikacyjną terenów, nie wprowadzając żadnych barier dla osób niepełnosprawnych,
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
 - f) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
 - g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. d,
 - h) potrzeby interesu publicznego – wyznaczając pas drogi wewnętrznej do zespołów garaży,
 - i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych ograniczeń w tym zakresie,
 - j) 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,
 - k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - l) 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;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie wyznaczono nowych dróg, a także nie stworzono takiej konieczności,

- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie wprowadzono nowej zabudowy generującej potrzeby ruchu,
- c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy – zmiana obejmuje tereny prywatne jednego właściciela,
- 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.

Nie było konieczne uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w obszarze planu nie występują żadne zabytki.

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.

W celu sporządzenia niniejszej zmiany planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17, w zw. z art. 26 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ OKONKA

Małgorzata Samec