

**UCHWAŁA NR XV/89/2015  
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**

z dnia 27 października 2015 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Okonek, stanowiący uchwałę nr LII/295/2010 Rady Miejskiej w Okonku z 23 lutego 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 105, poz. 1961), zwany dalej "planem".

2. Zmiana planu obejmuje obszar ograniczony: od północy - terenem cmentarza komunalnego, od zachodu – linią przebiegającą przez działki o numerach ewidencyjnych: 181/2, 171, 170 – w odległości 90 m od linii rozgraniczającej ul. Szczecińskiej oraz przez działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 187/3 – w odległości 220 m od linii rozgraniczającej ww. ulicy, od południa – tylnymi granicami działek przyległych do ul. Niepodległości, od wschodu – granicami działek o numerach ewidencyjnych: 196/1, 196/7 i 196/6, oznaczony na załączniku do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

3. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana ustaleń dotyczących przeznaczenia niezagospodarowanych terenów położonych w obszarze określonym w ust. 2 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym drogami i parkingami oraz zielenią urządzoną. Zmiana obejmuje całość ustaleń planu w ww. obszarze i polega na wprowadzeniu nowych ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności zmiany planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Okonek;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu zmiany planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Pełny zakres ustaleń zmiany planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:

- 1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego zmianą planu – 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 zmianie planu terminy oznaczają:

- 1) ciąg pieszo-jezdny – ciąg komunikacyjny o jednej, wspólnej dla wszystkich użytkowników ruchu przestrzeni, gdzie uprzywilejowany jest ruch pieszy i rowerowy, a ruch pojazdów silnikowych ograniczony, w szczególności przez rozwiązania techniczne i zakazy administracyjne spowolniające, organizujące i ograniczające ruch tych pojazdów;

- 2) dach jednospadowy – dach o układzie połaci odpowiadający zasadom określonym na schemacie pobocznym nr 1 w rysunku zmiany planu;
- 3) dach dwuspadowy – dach o układzie połaci odpowiadający zasadom określonym w schemacie pobocznym nr 2 w rysunku zmiany planu;
- 4) dach wielospadowy – dach o układzie połaci odpowiadający zasadom określonym w schemacie pobocznym nr 3 w rysunku zmiany planu;
- 5) front działki – front, w rozumieniu przepisów §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588);
- 6) linia frontu - kierunek wyznaczony w rysunku niniejszego zmiany planu, wskazującego stronę terenu lub działki od której należy urządzić wjazd na działkę i zlokalizować front działki;
- 7) 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;
- 8) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku mieszkalnego, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej niż 75% długości frontowej elewacji budynku mieszkalnego, przed obowiązującą linią zabudowy można wyprowadzić wszelkie elementy budynku mieszkalnego, o ile ich gabaryty tworzące kubaturę o powierzchni użytkowej nie przekraczają następujących wielkości:
  - a) wysokość elementu posadowionego na gruncie - 4 m npt.,
  - b) wysokość elementu wyprowadzonego z bryły budynku o dolnej krawędzi usytuowanej nie mniej niż 1 m ponad gruntem – 9 m npt.,
  - c) szerokość (wielkość pozioma równoległa do elewacji frontowej) - 4 m,
  - d) głębokość (wielkość pozioma prostopadła do elewacji frontowej, liczona od obowiązującej linii zabudowy) - 4 m;
- 9) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
- 10) ulica – ciąg komunikacyjny, w którym wydzielone są oddzielne przestrzenie dla ruchu pojazdów silnikowych oraz pieszych i rowerów;
- 11) WKZ – właściwego miejscowo i rzeczowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 12) 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;
- 13) zieleni urządzona niska – tereny zieleni urządzonej pozbawione drzew i krzewów wysokopiennych, jak np. skwery, błonia, trawniki, rabaty kwiatowe, tereny porośnięte roślinnością płożącą.

7. Obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 6 pkt 8, oznaczone na rysunku, dla wszelkich innych budynków niż budynki mieszkalne stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 6 pkt 7.

8. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszej zmianie planu należy rozumieć zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pod pojęciem całkowitej powierzchni zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej. Powierzchnię zabudowy należy rozumieć jako powierzchnię wyznaczoną na powierzchni działki obrysem ścian zewnętrznych budynków.

§ 2. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku symbolem MW poprzedzonym jednocyfrowym wyróżnikiem dla terenów o tym samym przeznaczeniu lecz o różnych ustaleniach w zakresie zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku symbolem MN;

- 3) teren zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku symbolem ZP;
- 4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – oznaczony na rysunku symbolem E;
- 5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku symbolami KDW poprzedzonym jednocyfrowym wyróżnikiem dla terenów o tym samym przeznaczeniu lecz o różnych ustaleniach w zakresie sposobów zagospodarowania terenu;
- 6) tereny parkingów – oznaczone na rysunku symbolem KP poprzedzonym jednocyfrowym wyróżnikiem dla terenów o tym samym przeznaczeniu lecz o różnych ustaleniach w zakresie sposobów zagospodarowania terenu.

2. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określane są w następujący sposób:

1) ogólnie, jako tereny jednej kategorii:

- a) przez podanie nazwy tej kategorii, np. „tereny zabudowy mieszkaniowej wieloro-dzinnej”,
- b) przez podanie symbolu literowego tej kategorii terenu, np. „tereny MW”,

2) szczegółowo, jako poszczególne tereny, przez podanie całego symbolu:

- a) w odniesieniu do jednego terenu, np. „teren 1KDW”,
- b) w odniesieniu do kilku terenów, np. „tereny 1KDW oraz 2KDW”.

§ 3. 1. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające kształtowania:

- 1) zabudowę niską, do 9 m npt. na terenach MN oraz do 12 m npt. na terenach MW;
- 2) budynki mieszkalne z dachami wysokimi;
- 3) zapewnienie przedpoła widokowego dla terenu cmentarza położonego na północ od terenów objętych ustaleniami niniejszej zmiany planu.

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, budowy dróg, parkingów, sieci uzbrojenia technicznego oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach wyznaczonych na ten cel w planie.

3. Tereny MN i MW zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowych, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.). Obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w tabeli 1 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Szczegółowe zróżnicowanie ww. terenów zgodnie z ustaleniami §9 ust. 5 oraz §10 ust. 3 niniejszej uchwały.

4. Zakazuje się realizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych na terenie zmiany planu, w związku z położeniem terenu w odległości mniejszej niż 500 m od granic czynnego cmentarza.

5. Zakazuje się, w odległości mniejszej niż 150 m od granic czynnego cmentarza, wszelkich działań inwestycyjnych, które są zakazane na podstawie przepisów o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Odległość ta może ulec zmniejszeniu do 50 m o ile spełnione zostaną warunki wymienione w ww. przepisach o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

6. Nakazuje się wykonanie szczegółowych badań gruntowo wodnych przed sporządzeniem projektu architektoniczno-budowlanego, ze szczególnym uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych.

7. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić fakt przebiegu gazociągu średniego ciśnienia, a także strefy kontrolowanej tego gazociągu, oznaczonych w rysunku. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 5. Wprowadza się formy ochrony zabytków, w postaci niżej wymienionych ustaleń ochronnych dla występujących na terenie objętym ustaleniami niniejszej zmiany planu:

- 1) stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych stanowiących pozostałości historycznego osadnictwa oraz relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej, w których ustala się:
  - a) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) możliwość odstąpienia od nakazu wymienionego w lit. a, o ile z określonych w ww. przepisach o zabytkach i opiece nad zabytkami stanowisk WKZ wynika brak konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta, uwzględniającego nawarstwienia: prehistoryczne, średniowieczne, nowożytnie i współczesne, w której ustala się:
  - a) nakaz dostosowania gabarytów zabudowy do gabarytów zabudowy historycznej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi gabarytów zabudowy zawartymi w rozdziale 2,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań typowych dla zabudowy historycznej, w szczególności:
    - pokrycia dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 30° dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu – jednolitym dla całego budynku,
    - wykończenia elewacji z takich materiałów jak: cegła elewacyjna, drewno oraz tynki cementowe, wapienne, cementowo-wapienne, strukturalne,
    - okien z podziałami pionowymi,
    - kolorystyki elewacji w tonacjach: bieli, ecru, brązów, beży, jasnych zieleni, żółceni, błękitów,
  - c) nakaz uzyskania opinii, uzgodnień lub pozwoleń WKZ wymaganych przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - d) zakaz stosowania rozwiązań sprzecznych z ustaleniami lit. a oraz b, z wyłączeniem możliwości stosowania rozwiązań pozytywnie zaopiniowanych lub uzgodnionych z WKZ, w ramach czynności nakazanej w przepisach lit. c, w tym w szczególności takich jak stosowanie:
    - stolarki okiennej i drzwiowej z PCV i metali,
    - matowych okładzin elewacyjnych: ceramicznych, kamiennych lub metalowych
  - e) odpowiednie stosowanie ustaleń pkt 1.

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

- 1) rozbudowa istniejącego systemu komunikacji miasta przez realizację na terenie zmiany planu sieci dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
  - 2) zapewnienie powiązania terenu objętego planem z układem zewnętrznym tzn. z siecią ulic miasta Okonek – przez istniejące miejsca włączenia dróg ww. sieci do dróg gminnych, powiatowych i drogi krajowej nr 11;
  - 3) nakazuje się zapewnić w granicach każdej działki budowlanej:
    - a) nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na jedno mieszkanie – na terenach MN,
    - b) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie – na terenach MW;
  - 4) dopuszcza się lokalizację, niezależnie od ustaleń pkt 3, miejsc postojowych w pasach dróg wewnętrznych.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci wodociągowej, zaopatrzenie ww. sieci w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody na terenie miasta, zlokalizowanego poza granicami niniejszej zmiany 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 na terenach MW, ZP, E i KDW;

- 4) przebudowa, rozbudowa oraz budowa sieci, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków w Okonku;
- 5) przebudowa, rozbudowa oraz budowa, obiektów służących gospodarowaniem 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 budowę nowej sieci ciepłowniczej;
- 9) budowa rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zapewniającej dostawę energii elektrycznej do odbiorców, w tym budowa linii rozdzielczych kablowych lub napowietrznych niskiego napięcia z projektowanej lub istniejących stacji transformatorowych, a także budowa projektowanej stacji transformatorowej na terenie E oraz kablowej lub napowietrznej linii średniego napięcia zasilającej ww. stację z sieci;
- 10) budowa gazowej sieci rozdzielczej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 11) rozbudowa istniejących, a także budowa nowych linii telekomunikacyjnych – kablowych, a także systemu łączności bezprzewodowej;
- 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.

§ 7. 1. Dopuszcza się, w przypadkach przewidzianych przepisami odrębnymi, zamiast poboru wody z sieci wymienionych w §6 ust. 2 pkt 1 uchwały:

- 1) dostawy wody z sieci wodociągowej poza terenem zmiany planu za pośrednictwem przyłączy, albo
- 2) pobór wody z ujęć indywidualnych, o ile zachowane zostaną odpowiednie warunki lokalizacji ujęcia względem cmentarza.

2. Dopuszcza się, w przypadkach przewidzianych przepisami odrębnymi, zamiast odprowadzania ścieków do systemów kanalizacyjnych o których mowa w §6 ust. 2 pkt 4 uchwały:

- 1) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej poza terenem zmiany planu za pośrednictwem przyłącza, albo
- 2) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki, opróżnianych okresowo przez transport asenizacyjny wywożący ścieki do oczyszczalni, albo
- 3) oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków na terenie działki.

§ 8. 1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiącymi elementy sieci: energetycznych, 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**

§ 9. 1. Na terenach MW ustala się:

- 1) realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych – w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;
- 2) intensywność zabudowy od 10% do 30%;

- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 20 do 80 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 5 do 9 m npt.;
- 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 9 do 12 m npt.;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 50°, o kalenicach równoległych do linii frontu na nie mniej niż 60% swej długości;
- 8) powierzchnię działek od 1500 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
- 9) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;
- 10) szerokość frontu działki od 30 do 150 m.

#### 2. Na terenach MW dopuszcza się:

- 1) realizację w parterach lub przyziemiach budynków mieszkalnych wielorodzinnych: pomieszczeń gospodarczych, garaży, lokali usługowych, których łączna powierzchnia nie wpłynie na zaliczenie budynku do kategorii budynków niemieszkalnych;
- 2) realizację: altan ogrodowych, wiat, w tym wiat śmietnikowych, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu służących mieszkańcom budynków mieszkalnych – rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) lokalizacja w liniach zabudowy określonych w rysunku, jednak w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych,
  - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
  - c) maksymalne gabaryty poziome do 6 m npt.,
  - d) geometria dachów wiat, altan i budynków – jak w ust. 1 pkt 7, przy czym dopuszcza się także dachy jednospadowe oraz o kącie nachylenia połaci od 5°,
  - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 4) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdu w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia działek ustalona w ust. 1 pkt 8 oraz o szerokości frontu mniejszej niż minimalna szerokość frontu ustalona w ust. 1 pkt 10, nie węższych jednak niż 5 m.

#### 3. Na terenie 1MW ustala się rozplanowanie zabudowy:

- 1) w formie kwartału zabudowy usytuowanej wzdłuż otaczających teren dróg - terenów KDW;
- 2) z wyraźnym wnętrzem kwartału;
- 3) z akcentowanymi narożnikami ww. kwartału;
- 4) z zachowaniem wolnego od zabudowy kubaturowej wnętrza kwartału, w którym możliwa jest wyłącznie realizacja obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – w liniach zabudowy;
- 5) z wolnymi od zabudowy przerwami w pierzejach ulicznych - zgodnie z zasadą określoną w rysunku zmiany planu.

#### 4. Na terenie 2MW ustala się rozplanowanie zabudowy:

- 1) w formie kwartału zabudowy usytuowanej wzdłuż otaczających teren dróg - terenów KDW, przy czym bez konieczności zupełnego domknięcia kwartału ze wszystkich stron;
- 2) z akcentowanymi narożnikami ww. kwartału;

3) z możliwością kształtowania pierzei zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób schodkowy, tzn. z elewacjami frontowymi usytuowanymi pod kątem do frontowej linii zabudowy od 0 do 45°, złożonymi z dwóch lub więcej segmentów tworzących uskoki;

4) z zachowaniem wolnych od zabudowy półotwartych wnętrz i przerw w pierzei ulicznej oraz wolnego od zabudowy kubaturowej wnętrza kwartału, w którym możliwa jest wyłącznie realizacja obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2 – w liniach zabudowy - zgodnie z zasadą określoną w rysunku zmiany planu.

5. Tereny MW stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów, o których mowa w §4 ust. 3 niniejszej uchwały.

**§ 10.** 1. Na terenie MN ustala się:

1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w liniach zabudowy oznaczonych w rysunku;

2) wskaźnik intensywności zabudowy do 30%;

3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 50%;

4) szerokość elewacji frontowej:

a) w budynku mieszkalnym jednorodzinym od 10 do 20 m,

b) w budynku niemieszkalnym zwróconym do frontu działki szczytem - od 5 do 10 m,

c) w budynku niemieszkalnym zwróconym do frontu działki elewacją równoległą do głównej kalenicy dachu – od 5 do 20 m;

5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem od 2,5 do 3,5 m npt.;

6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu:

a) w budynku mieszkalnym jednorodzinym od 7 do 9 m npt.,

b) w budynku niemieszkalnym od 5 do 7 m npt.;

7) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne w profilu, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;

8) dachy budynków niemieszkalnych oraz altan i wiat jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kacie nachylenia połaci od 5° do 50°;

9) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w obowiązujących liniach zabudowy o kalenicach równoległych lub prostopadłych do linii frontu;

10) dachy budynków innych niż wymienione w pkt 9 oraz altan i wiat - o kalenicach równoległych lub prostopadłych do jednej z granic działki;

11) powierzchnię działek od 800 do 2000 m<sup>2</sup>;

12) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°;

13) szerokość frontu działki od 16 do 50 m.

2. Na terenach MN dopuszcza się:

1) realizację w liniach zabudowy budynków niemieszkalnych, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinym, a w szczególności budynków:

a) gospodarczych,

b) garażowych,

c) gospodarczo-garażowych,

d) usługowych

- o łącznej powierzchni zabudowy na każdej działce nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;

2) realizację, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń ust. 1, altan ogrodowych lub wiat;

3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;

- 4) wydzielenie działek zapewniających dojścia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi) – o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działek ustalona w ust. 1 pkt 11 oraz o szerokości frontu mniejszej niż minimalna szerokość frontu ustalona w ust. 1 pkt 13, nie węższych jednak niż 5 m;
- 5) realizację zabudowy w połączeniu z zabudową na terenach poza granicą zmiany planu, z uwzględnieniem odpowiednich linii zabudowy określonych w rysunku zmiany planu.

3. Tereny MN stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów, o których mowa w §4 ust. 3 niniejszej uchwały.

**§ 11.** 1. System komunikacji tworzą drogi wewnętrzne KDW oraz parking KP.

2. Dla terenów KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu 1KDW ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie ulicy;
- 2) budowę ciągu pieszo-rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych z wyłączeniem miejsc usytuowanych równolegle do osi drogi w odległości większej niż 30 m od granic terenu 1KDW oraz zatok dla autobusów;
- 4) możliwość obsadzenia ulicy obustronnym szpalerem drzew.

4. Dla terenu 2KDW ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie ulicy;
- 2) możliwość realizacji miejsc postojowych;
- 3) zagospodarowanie części terenu zielenią w formie pasów zieleni niskiej;
- 4) możliwość obsadzenia ulicy obustronnym szpalerem drzew.

5. Dla terenu 3KDW ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie ulicy, albo ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) możliwość realizacji miejsc postojowych;
- 3) zagospodarowanie części terenu zielenią w formie skupin drzew oraz pasów i wysp (klombów, rabat) zieleni niskiej.

6. Dla terenu 4KDW ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu w formie ulicy, albo ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) możliwość realizacji miejsc postojowych z wyłączeniem terenu odległego od granic terenu 1KDW o mniej niż 30 m;
- 3) zagospodarowanie części terenu zielenią w formie skupin drzew oraz pasów i wysp (klombów, rabat) zieleni niskiej.

7. Dla terenów KP ustala się zagospodarowanie w formie ogólnodostępnych parkingów, w tym parkingów zielonych, na których miejsca postojowe wyznaczone są przez odpowiednio zakomponowany układ drzew, zgodnie ze schematem pobocznym nr 4 w rysunku.

8. Dla terenu 1KP ustala się nakaz wytyczenia wzdłuż granicy z terenem 2MW – ciągu pieszo jezdny – zapewniającego obsługę komunikacyjną miejsc postojowych, jak również przyległych działek na terenie 2MW. Ww. ciąg pieszo jezdny winien posiadać parametry drogi pożarowej.

9. Dla terenu 2KP ustala się nakaz wytyczenia wzdłuż granicy z terenem MN – ciągu pieszo jezdny – zapewniającego obsługę komunikacyjną miejsc postojowych, jak również przyległych działek na terenie MN. Ww. ciąg pieszo jezdny winien posiadać parametry drogi pożarowej.

**§ 12.** Na terenie ZP ustala się:



- 1) zagospodarowanie terenu zielenią, w tym nie mniej niż 50% terenu skupinami drzew i krzewów różnych gatunków, poza tym zielenią urządzoną niską;
- 2) zakaz grodzenia terenu od strony terenów KDW;
- 3) możliwość budowy ścieżek spacerowych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 4) zakaz realizacji budowli, z wyłączeniem podziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość realizacji urządzeń sportowych oraz placu zabaw dla dzieci.

§ 13. Na terenie E ustala się:

- 1) budowę stacji transformatorowej, o następujących gabarytach:
  - a) powierzchnia rzutu ww. obiektu na płaszczyznę poziomą nie większa niż 30 m<sup>2</sup>,
  - b) dach jednospadowy, dwuspadowy symetryczny w profilu lub wielospadowy symetryczny w profilu, o nachyleniu połaci od 5° do 45°,
  - c) wysokość kalenicy od 3 do 8 m npt., albo montaż małogabarytowej stacji transformatorowej o wysokości do 3 m npt. na fundamencie;
- 2) możliwość utwardzenia terenu w celu umożliwienia realizacji podjazdu do komór stacji transformatorowej;
- 3) zagospodarowanie pozostałej części terenu urządzeniami i obiektami niezbędnymi do funkcjonowania stacji oraz zielenią niską urządzoną.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

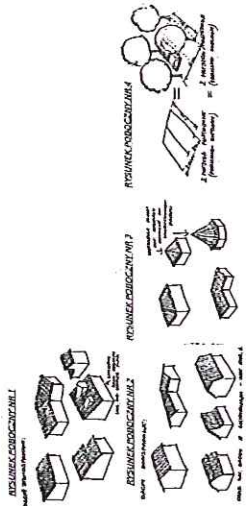
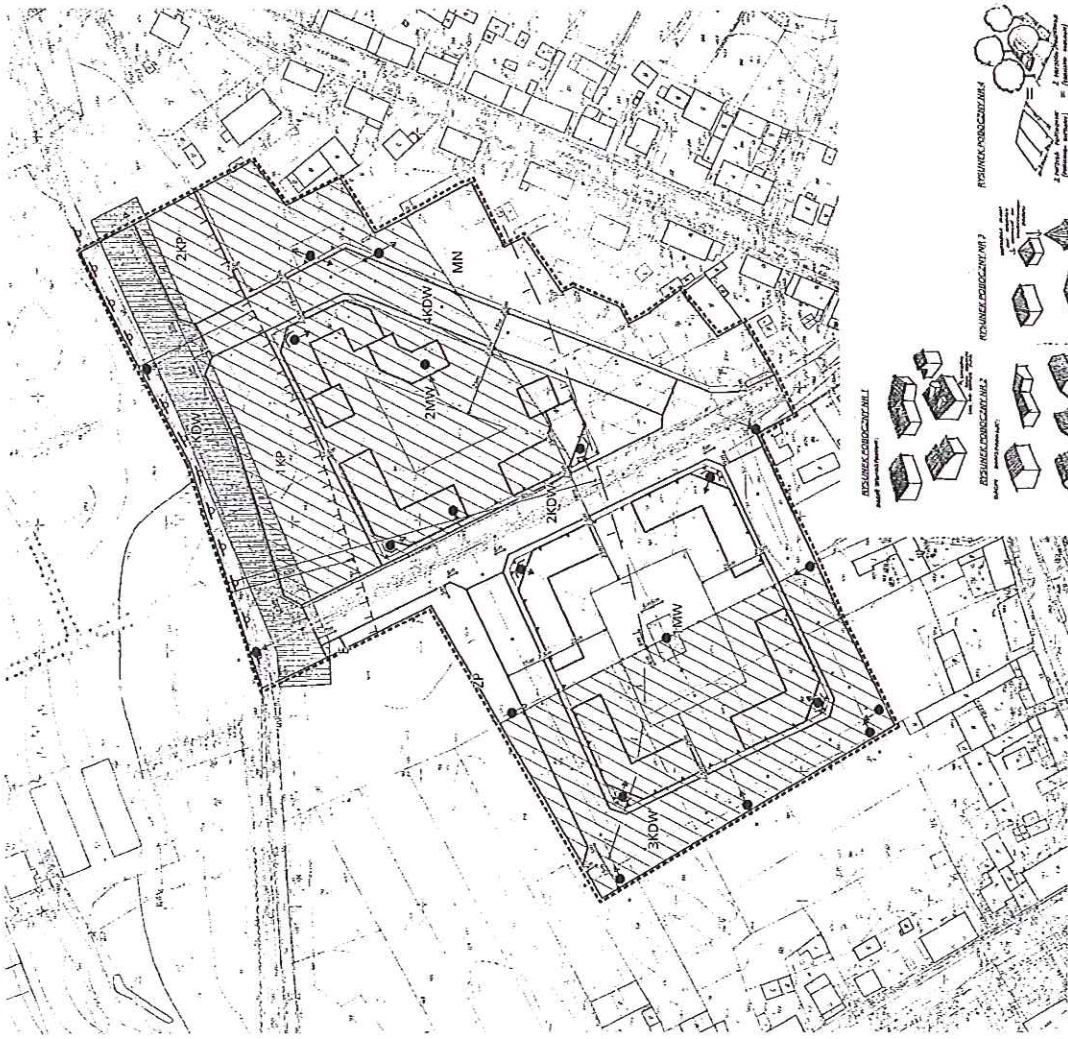
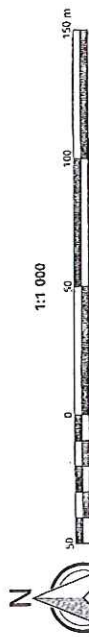
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



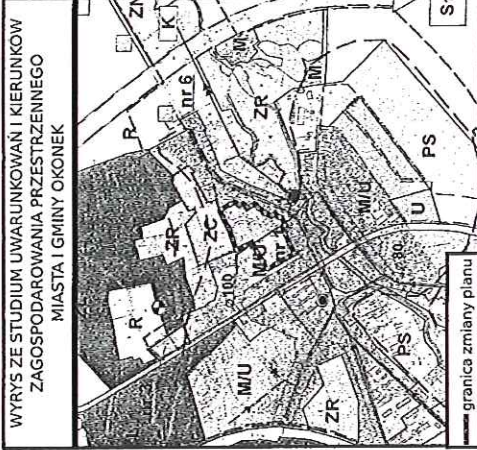
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY OKONEK  
TERENU W REJONIE ULIC NIEPODLEGŁOŚCI I CMENTARNEJ W OKONKU**



Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XX/89/2015  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 27 października 2015 r.



**Legenda miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego**

- granica zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzebieżna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- dopuszczalność łączenia zabudowy z zabudową poza granicami zmiany planu
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2P tereny zieleni urządzonej
- 1SW tereny dróg wewnątrzmiasteczka
- 1P tereny parkingów
- 1E tereny infrastruktury technicznej
- osie kompozycyjne
- akcenty urbanistyczne
- narożniki
- kierunki możliwych przesunięć
- zasady kształtowania zabudowy
- granica strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta
- strefa ochrony archeologicznej
- maksymalny zasięg stref uciążliwości cmentarza - 50m
- maksymalny zasięg stref uciążliwości cmentarza - 150m
- pas linii elektroenergetycznej SN 15 kV
- strefa kontrolowana gęstością

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*Włodzimierz Chormaszewski*  
Strona 1

Załącznik Nr 2  
do Uchwały  
Nr XV/89/2015  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 27 października 2015 r.

**Stwierdzenie zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek  
w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 26 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)

**Rada Miejska w Okonku**

stwierdza zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek przyjętego Uchwałą Nr LXIV/363/2014 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 2 września 2014 r.

**UZASADNIENIE**

Teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej stanowi zgodnie z ustaleniami w ww. studium teren, dla którego ustalono jako kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Przedłożony do uchwalenia projekt ww. zmiany planu ustala dla terenów dotychczas przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem realizacji usług w parterach i przyziemiach budynków.

Ustalenia ww. zmiany planu nie naruszają więc ustaleń ww. studium.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*Włodzimierz Choroszewski*

Załącznik Nr 3  
do Uchwały  
Nr XV/89/2015  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 27 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek  
w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 26 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości  
Okonek w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej nie rozstrzyga się o sposobie ich  
rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*Włodzimierz Choroszewski*

Załącznik Nr 4  
do Uchwały  
Nr XV/89/2015  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia 27 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej**  
**- inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 26 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199)

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

Zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej do zadań własnych gminy należą następujące inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) budowa, przebudowa lub rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej, a także oczyszczalni ścieków deszczowych;
  - 2) budowa, przebudowa lub rozbudowa kanalizacji ściekowej;
  - 3) budowa, 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 2013 roku poz. 885 z późniejszymi zmianami). 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 XV/89/2015**  
**RADY MIEJSKIEJ W OKONKU**  
z dnia 27 października 2015 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Okonek, terenu położonego w miejscowości Okonek  
w rejonie ulic Niepodległości i Cmentarnej**

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Okonek przewiduje przeznaczenie terenów objętych ustaleniami niniejszej zmiany planu na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Cały obszar planu objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek w miejscowości Okonek, stanowiącego Uchwałą 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 zmianę obowiązującego planu miejscowego polegającą na umożliwieniu realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i odsunięciu terenów zabudowy mieszkaniowej od istniejącego cmentarza.

W zakresie infrastruktury technicznej przewiduje się docelowo pełne uzbrojenie techniczne (wodociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa, energia elektryczna). W zakresie komunikacji przewiduje się rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego. Wszelkie przewidywane rozwiązania są zgodne ze 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 niniejszy 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 2015 roku poz. 199 ze zm.).

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

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

**BURMISTRZ OKONKA**  
  
*Mułgorzata Samec*