

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek – II kwartał

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079 i 1561), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Okonku uchwała, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Okonek – II kwartał, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje dwa obszary w zachodnio-centralnej, zachodniej i południowo-zachodniej części miasta oznaczone na załącznikach do niniejszej uchwały, o których mowa w ust. 4 pkt 1-3.
  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 nr 1, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar w zachodnio-centralnej części miasta opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem nr 1;
    - 2) załącznik nr 2 – rysunek planu nr 2, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar w zachodniej części miasta opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem nr 2;
    - 3) załącznik nr 3 – rysunek planu nr 3, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszary w południowo-zachodniej części miasta opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem nr 3;
    - 4) załącznik nr 4 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Okonek;
    - 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
    - 6) załącznik nr 6 – 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;
    - 7) załącznik nr 7 – dane przestrzenne.
  5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje wszystkie przyporządkowane w niniejszej uchwale ustalenia, w szczególności:
    - 1) ustalenia ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem – zawarte w niniejszym rozdziale oraz w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
    - 2) ustalenia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów – zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
    - 3) ustalenia graficzne zawarte na rysunkach.
  6. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o rysunkach należy przez to rozumieć odpowiednie rysunki, o których mowa w ust. 4 pkt 1-3.
  7. Użyte w planie terminy oznaczają:
    - 1) budynek dominujący na działce – budynek o funkcji odpowiadającej przeznaczeniu terenu:

- a) budynek mieszkalny na terenach: MN, MW, MNU i MWU,
  - b) budynek niemieszkalny - usługowy:
    - na terenach U, US,
    - na terenach MNU i MWU, o ile na działce nie ma budynku mieszkalnego, jednak tylko do czasu złożenia wniosku o pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalnego na tej działce,
    - na terenach P, o ile na działce nie ma budynku produkcyjnego, jednak tylko do czasu złożenia wniosku o pozwolenia na budowę dla budynku produkcyjnego na tej działce,
 o ile budynek dominujący nie występuje już na danej działce
  - c) każdy inny niemieszkalny, o ile na działce nie ma budynku, o którym mowa w lit. a oraz b, jednak tylko do czasu złożenia wniosku o pozwolenia na budowę dla budynku, o którym mowa w lit. a oraz b na tej działce;
- 2) elewacja frontowa – elewacja od strony frontu działki;
  - 3) front działki – granica działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
  - 4) 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;
  - 5) 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);
  - 6) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany tworzącej główną bryłę budynku dominującego na działce, wyznaczające miejsce usytuowania nie mniej niż 50% długości elewacji frontowej tego budynku, przy czym:
    - a) zasadę wyprowadzenia przed linię zabudowy elementów budynków ustaloną dla nieprzekraczalnych linii zabudowy stosuje się odpowiednio,
    - b) dla budynków innych niż dominujący na działce obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 7) rozporządzenie w sprawie warunków technicznych – rozporządzenie wykonawcze do ustawy Prawo budowlane określające warunki techniczne dla budynków i ich usytuowania;
  - 8) szerokość elewacji frontowej – szerokość elewacji budynku od strony frontu działki, w rzucie na płaszczyznę pionową równoległą do linii frontu;
  - 9) WKZ – właściwego miejscowo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 10) 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. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszym planie 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.

10. 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.
  11. W przypadku lokalizacji zabudowy na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego lub w przypadku budynków zabytkowych – w obowiązującej linii zabudowy należy lokalizować całą 90% elewacji frontowej budynku dominującego na działce.
  12. 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.
  13. 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.
  14. Ustalenie możliwości realizacji budynków należy rozumieć odpowiednio do wiat, altan oraz podobnych obiektów nie kwalifikowanych jako budynki. Jeżeli nie ustalono dla nich odrębnie cech zabudowy, ustalenia dotyczące budynków innych niż dominujące stosuje się odpowiednio.
- §2.1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenów:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunkach symbolem MN;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunkach symbolem MNU;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunkach symbolem MW;
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunkach symbolem MWU;
  - 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunkach symbolem U – zwane dalej terenami usług;
  - 6) tereny usług oświaty – oznaczone na rysunkach symbolem UO;
  - 7) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony na rysunkach symbolem US;
  - 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunkach symbolem P – zwane dalej terenami produkcyjno-składowymi;
  - 9) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych

czych – oznaczone na rysunkach symbolem RM – zwane dalej terenami zabudowy zagrodowej;

- 10) tereny rolnicze – oznaczone na rysunkach symbolem R;
  - 11) teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunkach symbolem ZD;
  - 12) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunkach symbolem ZP;
  - 13) tereny zieleni naturalnej – oznaczone na rysunkach symbolem Z;
  - 14) las – oznaczony na rysunkach symbolem ZL – zwany dalej terenem lasów;
  - 15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały) – oznaczone na rysunkach symbolem WS – zwane dalej terenami śródlądowych wód powierzchniowych;
  - 16) tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunkach symbolem KD;
  - 17) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunkach symbolem KDW;
  - 18) tereny dróg pieszych i rowerowych – oznaczone na rysunkach symbolem KX;
  - 19) teren kolei – oznaczony na rysunkach symbolem KK;
  - 20) tereny parkowania pojazdów – oznaczone na rysunkach symbolem KP;
  - 21) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – oznaczone na rysunkach symbolem E – zwane dalej terenami elektroenergetyki.
2. Określone w ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 9, 12, 16, 20 oraz 21 symbole terenów poprzedza się wyróżnikiem cyfrowym w celu zróżnicowania ustaleń dla poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu lecz różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania.
  3. Wymienione powyżej tereny w dalszej części uchwały określone są w następujący sposób:
    - 1) opisowo – jako np. „teren(y) zieleni urządzonej”, albo
    - 2) z zastosowaniem symbolu – jako np. „teren(y) ZP”.

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

- 1) układ urbanistyczny miasta nowożytnego przeobrażonego ze średniowiecznej wsi z zabudową z osiemnastego, dziewiętnastego i dwudziestego wieku, podłużnym, wrzecionowatym rynkiem (dawnym nawsiem) oraz zabudową śródmiejską i przedmiejską wzdłuż ulic: 1 Maja, Chłopickiego, Lipowej i Leśnej;
  - 2) zadrzewienia alejowe wzdłuż ulic: Chłopickiego (odcinek wschodni), Leśnej (odcinek zachodni) i Lipowej;
  - 3) panorama miasta i otaczających miasto wzgórz morenowych z nasypu kolejowego.
2. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające kształtowania:
    - 1) niską zabudowę miasta – do trzech kondygnacji nadziemnych, z uwzględnieniem występujących wyjątków;
    - 2) ekspozycję widokową miasta z nasypu kolejowego;
    - 3) dominacja w krajobrazie miasta dachów dwuspadowych z dachem krytym dachówką ceramiczną, a na dachach obiektów publicznych także dachów wielospadowych z dachówką ceramiczną.
    - 4) zagospodarowanie wnętrza głównej ulicy miasta – ul. Niepodległości;
    - 5) zagospodarowanie wnętrza 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) wszelkich działań w obrębie terenów P;
  - 3) realizacji zabudowy i parkingów, garaży lub ich zespołów – w zależności od powierzchni terenu przeznaczanego pod dany rodzaj zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 4) zakładów rzemieślniczych i usługowych – na terenach U;
  - 5) zagospodarowania terenów rolniczych, z wyłączeniem realizacji obiektów inwentarskich;
  - 6) chowu i hodowli ryb w stawach typu karpiego i pstrągowego;
  - 7) chowu i hodowli zwierząt inwentarskich w ilości do 210 DJP na terenie 2RM;
  - 8) instalacji do produkcji energii elektrycznej oraz ciepłej;
  - 9) wierceń;
  - 10) budowli przeciwpowodziowych;
  - 11) urządzeń wodnych i budowli wodnych;
  - 12) gospodarowania wodą w rolnictwie;
  - 13) zalesień i scaleń gruntów;
  - 14) 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. Należy także uwzględnić wyznaczone w rysunku:
  - 1) strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi WN 110 kV, o szerokości po 11 m od osi linii w obie strony;
  - 2) strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN 15 kV, o szerokości po 7 m od osi linii w obie strony.
5. Szczegóły dotyczące dopuszczalności lokalizacji obiektów w strefach wymienionych w ust. 4, a także ew. szerokości strefy kontrolowanej gazociągów rozdzielczych określają przepisy odrębne. Należy też uwzględnić strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi NN 0,4kV o szerokości po 3,5 m od osi linii w obie strony oraz nad kablowymi liniami elektroenergetycznymi SN 15kV i NN 0,4 kV, o szerokości po 0,25 m od osi linii w obie strony, przy czym zasięg ww. stref należy wyznaczać na podstawie faktycznego przebiegu ww. linii, jako że nie wrysowano ich zasięgów w rysunku.
6. Niżej wymienione tereny zalicza się do odpowiednich kategorii terenów, o których mowa w przepisach § 1 i § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112):
  - 1) tereny MN – do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny MW – do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 3) tereny MNU i MWU – do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) tereny UO – do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) tereny ZP, US oraz WS – do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
7. Dla terenów wymienionych w ust. 6 z przepisów ww. rozporządzenia, na mocy delegacji

wynikającej z przepisów art. 113 i 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, 1718, 2127 i 2269), wynikają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

8. Wyznacza się obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a zarazem ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Zasięg ww. obszarów jest zarazem zasięgiem ich ww. stref ochronnych.
9. Możliwość rozmieszczenia urządzeń, o których mowa w ust. 8, na terenach: 2MN, MNU, P oraz KDW dopuszczalna jest wyłącznie na zasadzie tymczasowego zagospodarowania terenu, do czasu zagospodarowania działki lub terenu zgodnie z odpowiednim przeznaczeniem ww. terenów określonym w § 2 oraz odpowiednimi ustaleniami dla ww. terenów określonymi w rozdziale 2.
10. Niezależnie od ustaleń ust. 8 dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);
  - 2) urządzeń innych niż wolnostojące.
11. Realizacja obiektów o wysokości 50 m npt. i większej wymaga spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa cywilnego i wojskowego ruchu lotniczego.

§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/Wlkp/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. wieku;
- 4) ogrodnictwo, obecnie Pomorskie Zakłady Przemysłu Wełnianego, ul. Niepodległości 30, murowane, ok. 1925 roku;
- 5) budynki mieszkalne przy ul. 1 Maja:
  - a) nr 1, murowany, z końca 19. wieku,
  - b) nr 3, murowany, z końca 19. wieku,
  - c) nr 4, murowany, z drugiej połowy 19. wieku,
  - d) nr 6, murowany, z końca 19. wieku,
  - e) nr 7, murowany, z drugiej połowy 19. wieku,
  - f) nr 10, murowany, z drugiej połowy 19. wieku,
  - g) nr 30, murowany, z początku 20. wieku,
  - h) nr 40, murowany, z drugiej połowy 19. wieku;
- 6) budynki mieszkalne przy ul. Chłopickiego:
  - a) nr 26, murowany, z lat trzydziestych 20. wieku,
  - b) nr 29, murowany, z lat trzydziestych 20. wieku,
  - c) nr 32, murowany, z początku 20. wieku,
  - d) nr 33, murowany, z pierwszej ćwiertci 20. wieku,
  - e) nr 36, murowany, z 1920 roku,
  - f) nr 37, murowany, z pierwszej ćwiertci 20. wieku,
  - g) nr 40, murowany, z drugiej połowy 19. wieku,

- h) nr 43, murowany, z początku 20. wieku,
- i) nr 44, murowany, z początku 20. wieku,
- j) nr 47, murowany, z drugiej połowy 19. wieku;
- 7) zagroda przy ul. Leśnej nr 33:
  - a) dom, murowany, z początku 20. wieku,
  - b) stodoła, w części murowany, a w części szachulcowy, z końca 19. wieku;
- 8) budynki mieszkalne przy ul. Leśnej:
  - a) nr 4, murowany, ok. 1930 roku,
  - b) nr 7, w części murowany i w części drewniany, z pierwszej ćwierci 20. wieku,
  - c) nr 11, murowany, z drugiej połowy 19. wieku,
  - d) nr 12, murowany, z czwartej ćwierci 19. wieku,
  - e) nr 13, murowany, z czwartej ćwierci 19. wieku,
  - f) nr 14-15, murowany, z końca 19. wieku,
  - g) nr 17, murowany, z początku 20. wieku,
  - h) nr 20, murowany, z pierwszej ćwierci 20. wieku,
  - i) nr 36, murowany, z końca 19. wieku,
  - j) nr 37, w części murowany, a w części szachulcowy, z czwartej ćwierci 19. wieku,
  - k) nr 38, murowany, z czwartej ćwierci 19. wieku,
  - l) nr 39, murowany, z początku 20. wieku,
  - m) nr 42, murowany, z początku 20. wieku,
  - n) nr 44, murowany, z pierwszej ćwierci 20. wieku;
- 9) budynki mieszkalne przy ul. Lipowej:
  - a) nr 16, murowany, z drugiej połowy 19. wieku,
  - b) nr 17, murowany, z przełomu 19. i 20. wieków,
  - c) nr 20, murowany, z pierwszej ćwierci 20. wieku,
  - d) nr 22, murowany, z końca 19. wieku,
  - e) nr 24, szachulcowy, z drugiej połowy 19. wieku,
  - f) nr 25, murowany, z czwartej ćwierci 19. wieku,
  - g) nr 26, murowany, z pierwszej ćwierci 20. wieku,
- 10) budynki mieszkalne przy ul. Niepodległości:
  - a) nr 25, murowany, z czwartej ćwierci 19. wieku,
  - b) nr 29, murowany, z początku 20. wieku,
  - c) nr 34, murowany, z pierwszej ćwierci 20. wieku,
- 11) stanowiska archeologiczne:
  - a) AZP 28-27/53 (d. Okonek stan. 14),
  - b) AZP 28-27/54 (d. Okonek stan. 15),
  - c) AZP 28-27/55 (d. Okonek stan. 16),
  - d) AZP 29-27/1 (d. Okonek stan. 42),
  - e) AZP 29-27/2 (d. Okonek stan. 43),
  - f) AZP 29-27/3 (d. Okonek stan. 44),
  - g) AZP 29-27/4 (d. Okonek stan. 45),
  - h) AZP 29-27/5 (d. Okonek stan. 46),
  - i) AZP 29-27/6 (d. Okonek stan. 47),
  - j) AZP 29-27/7 (d. Okonek stan. 48),
  - k) AZP 29-27/8 (d. Okonek stan. 49),
  - l) AZP 29-27/68 (d. Okonek stan. 76).
- 2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:
  - 1) nakaz dostosowania gabarytów zabudowy do gabarytów zabudowy historycznej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi gabarytów zabudowy zawartymi w rozdziale 2;
  - 2) nakaz ochrony i pielęgnacji zieleni, w szczególności drzew tworzących aleje i szpalery

wzdłuż ulic Chłopskiego i Lipowej, a w szczególności:

- a) zachowania zdrowych okazów drzew,
  - b) sanacji drzew chorych,
  - c) uzupełniania ubytków i odtworzenia pełnego szpaleru drzew;
- 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 2-10, objęte są częściową ochroną konserwatorską. Częściowa ochrona konserwatorska obejmuje bryłę i wygląd zewnętrzny budynków. Obowiązuje zachowanie historycznych:
- 1) bryły i gabarytów obiektów zabytkowych;
  - 2) wysokości obiektu i geometrii dachu obiektów zabytkowych;
  - 3) wyglądu i wystroju elewacji obiektów zabytkowych, w tym poprzez zachowanie wymiarów i wykrojów otworów okiennych i drzwiowych.
4. Realizacja inwestycji w obrębie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2-10, wymaga, w zakresie określonym przepisami Prawa budowlanego oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uzyskania uzgodnienia WKZ.
5. Roboty ziemne w granicach stref ochronnych stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1 pkt 11, wymagają prowadzenia badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem lub w trakcie ich prowadzenia, przy czym na prowadzenie tych badań konieczne jest uzyskanie pozwolenia WKZ, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
6. W obrębie obiektów zabytkowych dopuszcza się niestosowanie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy określonych w niniejszej uchwale, o ile poparte to zostanie wynikami badań konserwatorskich, jako działanie zmierzające do ochrony zabytku lub opieki nad zabytkiem.
7. Granice ww. obszarów i obiektów, w przypadku stanowisk archeologicznych – ich stref ochronnych, oznaczono w rysunkach planu.

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

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym – drogą krajową 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):
  - a) przez drogę gminną 2KD (ul. Niepodległości),
  - b) przez drogę powiatową nr 1010P (poza zasięgiem planu – ul. 1 Maja albo nowe połączenie na przedłużeniu ul. Kolejowej),
  - c) do czasu realizacji projektowanego nowego włączenia drogi powiatowej nr 1010P do drogi krajowej, o którym mowa w lit. b, przez drogę gminną – ul. Zdobywców Wału Pomorskiego (poza zasięgiem planu, tuż przy jego południowej granicy);
- 2) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) 1KD – droga główna ruchu przyspieszonego – GP, z możliwością redukcji klasy (po wybudowaniu obwodnicy Okonka lub nowego odcinka drogi krajowej nr 11 omijającego Okonek lub obszar objęty planem) do klasy drogi głównej – G,
  - b) 2KD – droga zbiorcza – Z,
  - c) 3KD – droga lokalna – L,
  - d) 4KD – droga dojazdowa – D,



- e) 5KD – droga dojazdowa – D,
- 3) nakaz zapewnienia, w granicach każdej działki, nie mniej niż jednego miejsca postojowego na:
  - a) każdy lokal mieszkalny,
  - b) każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na potrzeby produkcji, składowania lub magazynowania, albo na każdym czterech zatrudnionych w zakładzie produkcyjnym, składzie lub magazynie pracowników;
- 4) w bilansie miejsc postojowych należy uwzględnić miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.
- 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 i produkcyjnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, przy czym ścieki produkcyjne wymagają doprowadzenia do parametrów pozwalających na ich odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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 – 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. 8-10, 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 odprowa-

dzania 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 terenach MN ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w szczególności budynków:
    - a) gospodarczych,
    - b) garażowych,
    - c) usługowych – o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>,
    - d) technicznych,
    - e) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
  - 3) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcję usługową, jednak w sposób który nie powoduje utraty przez budynek mieszkalny cech budynku mieszkalnego wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, a także o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 4) 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 linii rozgraniczających tereny WS i ZP,
    - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych itp.;
  - 5) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych, w tym jako budynków dominujących.
2. Na terenach IMN ustala się ponadto:
- 1) nakaz realizacji zabudowy w pierzei przyległych ulic, w sposób zapewniający wypełnienie budynkiem dominującym lub budynkami dominującymi, co najmniej 70% frontu działki w obowiązującej linii zabudowy;
  - 2) nakaz realizacji budynków, o których mowa w pkt 1, z kalenicą równoległą do osi jezdni przyległej ulicy, przy czym dla budynków zlokalizowanych przy kilku ulicach (np. na narożniku ulic) w pierwszej kolejności zasadę tą realizujemy względem ul. Niepodległości lub ul. Lipowej, następnie względem ul. 1 Maja;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 30% do 60%, przy czym:

- a) w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 100%,
  - b) w sytuacji gdy powierzchnia działki jest większa od 1000 m<sup>2</sup> lub gdy spełniony jest warunek, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż różnica 80% i wartości wskaźnika intensywności zabudowy na danej działce, o którym mowa w pkt 3;
  - 5) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) wymienionych w pkt 1 – od 8 do 24 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
    - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
  - 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
    - a) wymienionych w pkt 1 – od 2,5 do 7 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 10 m npt.;
  - 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) wymienionych w pkt 1, usytuowanych na narożnikach lub przy skrzyżowaniach ulic, lub wzdłuż ul. Niepodległości – od 6 do 15 m npt.,
    - b) pozostałych wymienionych w pkt 1 – od 6 do 12 m npt.,
    - c) pozostałych – od 2,5 do 12 m npt.;
  - 8) dachy budynków:
    - a) wymienionych w pkt 1 – dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°,
    - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 9) powierzchnię działek od 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się także zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni;
  - 10) możliwość scalania i podziału nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
    - a) powierzchnia działek od 800 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
    - c) szerokość frontu działki od 10 do 24 m;
  - 11) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych, w tym jako budynków dominujących, przy czym odpowiednio:
    - a) bez zwiększania ilości lokali mieszkalnych, albo bez zmiany gabarytów zabudowy,
    - b) bez zwiększania powierzchni sprzedaży.
3. Na terenach 2MN ustala się ponadto:
- 1) intensywność zabudowy działki od 10% do 60%, przy czym dopuszcza się zachowanie mniejszej intensywności zabudowy działki;
  - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
  - 3) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 8 do 24 m,
    - b) pozostałych – od 3 do 30 m;
  - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów, albo attyki budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 10 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 8 m npt.;
  - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów od 3 do 10 m npt.;
  - 6) dachy budynków:
    - a) dominujących – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,

- b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
- 7) powierzchnię działek od 500 m<sup>2</sup>;
- 8) możliwość scalania i podziału nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
  - a) powierzchnia działek od 500 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°,
  - c) szerokość frontu działki od 16 do 50 m.
- 9) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących: budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków usługowych, w tym jako budynków dominujących, przy czym odpowiednio:
  - a) bez zwiększania ilości lokali mieszkalnych, albo bez zmiany gabarytów zabudowy,
  - b) bez zwiększania powierzchni sprzedaży;
- 10) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków służących produkcji rolniczej (w zabudowie zagrodowej rodzinnego gospodarstwa rolnego) oraz budynków usługowych obsługi rolnictwa, przy czym z wyłączeniem obiektów inwentarskich;
- 11) możliwość budowy budynków usługowych, jednak wyłącznie na działce, na której istnieje już budynek dominujący, pod warunkiem zachowania wielkości powierzchni sprzedaży na terenie danej działki nie większej niż 200 m<sup>2</sup>.

§9.1. Na terenach MNU (w tym MNU1 i MNU2) ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
  - 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych – usługowych oraz innych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową, w szczególności budynków:
    - a) gospodarczych,
    - b) garażowych,
    - c) technicznych,
    - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
  - 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży w budynkach na terenie działki nie większą niż 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) intensywność zabudowy działki od 10% do 70%, przy czym dopuszcza się zachowanie mniejszej intensywności zabudowy działki;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
  - 6) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów, albo attyki budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 10 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 8 m npt.;
  - 7) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów od 3 do 10 m npt.;
  - 8) dachy budynków:
    - c) dominujących – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 50°,
    - d) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 9) powierzchnię działek od 500 m<sup>2</sup>.
2. Na terenach MNU (w tym MNU1 i MNU2) dopuszcza się:
- 1) zachowanie obiektów o powierzchni sprzedaży większej od ustalonej w ust. 1 pkt 3;

- 2) realizację:
  - 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 linii rozgraniczających tereny ZP,
  - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych itp.;
- 3) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków niespełniających wymagań określonych w ust. 1, jednak wyłącznie:
  - a) bez zwiększania ilości lokali mieszkalnych, albo bez zmiany gabarytów zabudowy,
  - b) bez zwiększania powierzchni sprzedaży,
  - c) z zachowaniem odpowiednich gabarytów i wskaźników jako nie większych i nie mniejszych niż 10% od wartości ustalonych w ust. 1 pkt 4-9;
- 4) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
  - a) powierzchnia działek od 500 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°,
  - c) szerokość frontu działki od 16 do 50 m.
3. Na terenie MNU1, ponadto:
  - 1) ustala się szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 8 do 50 m,
    - b) pozostałych – od 3 do 50 m;
  - 2) dopuszcza się ponadto zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę.
4. Na terenie MNU2 ustala się ponadto szerokość elewacji frontowej budynków:
  - 1) dominujących – od 8 do 24 m,
  - 2) pozostałych – od 3 do 30 m.
- §7.1. Na terenach MW ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w szczególności budynków:
    - a) gospodarczych,
    - b) garażowych,
    - c) technicznych,
    - d) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 30% do 60%, przy czym w sytuacji gdy powierzchnia działki jest większa od 1000 m<sup>2</sup> dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;
  - 4) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) mieszkalnych – od 8 do 60 m,
    - b) niemieszkalnych – od 3 do 30 m;
  - 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
    - a) mieszkalnych – od 5 do 15 m npt.,
    - b) niemieszkalnych – od 2 do 6 m npt.;
  - 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) mieszkalnych w pkt 3 – od 7 do 15 m npt.,

- b) niemieszkalnych – od 2,5 do 9 m npt.;
  - 7) dachy budynków:
    - a) dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, albo
    - b) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - 8) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż różnica 80% i wartości wskaźnika intensywności zabudowy na danej działce, o którym mowa w pkt 3;
  - 9) powierzchnię działek od 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się także zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni.
2. Na terenach MW dopuszcza się:
- 1) zachowanie istniejących budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;
  - 2) realizację:
    - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczających dróg,
    - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych itp.;
  - 3) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków niespełniających wymagań określonych w ust. 1, jednak wyłącznie:
    - a) bez zmniejszania ilości lokali mieszkalnych, albo bez zmiany gabarytów zabudowy,
    - b) bez zwiększania powierzchni sprzedaży,
    - c) z zachowaniem odpowiednich do wymienionych w ust. 1 gabarytów i wskaźników jako nie większych i nie mniejszych niż 10% od wartości istniejących,
  - 4) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
    - a) powierzchnia działek od 800 m<sup>2</sup> do całej powierzchni terenu,
    - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°,
    - c) szerokość frontu działki od 8 m do całej szerokości terenu.
- §8.1. Na terenach MWU ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
  - 2) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także możliwość budowy budynków niemieszkalnych, uzupełniających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w szczególności budynków:
    - a) gospodarczych,
    - b) garażowych,
    - c) usługowych – przy czym na terenach 1MWU o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 600 m<sup>2</sup>,
    - d) technicznych,
    - e) wszelkich innych budynków niemieszkalnych oraz budynków łączących ww. funkcje;
  - 3) nakaz realizacji zabudowy w pierzei przyległych ulic, w sposób zapewniający wypełnienie budynkiem dominującym lub budynkami dominującymi, co najmniej 70% frontu działki w obowiązującej linii zabudowy;
  - 4) nakaz realizacji budynków, o których mowa w pkt 3, z kalenicą równoległą do osi jezdni przyległej ulicy, przy czym dla budynków zlokalizowanych przy kilku ulicach (np. na narożniku ulic) w pierwszej kolejności zasadę tą realizujemy względem ul. Leśnej;
2. Na terenach MWU dopuszcza się:
- 1) uzupełnienie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej budynku o funkcję usługową, jednak:
    - a) w sposób który nie powoduje utraty przez budynek mieszkalny cech budynku

- mieszkalnego wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych,
- b) o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - c) w parterach i przyziemiach budynków mieszkalnych;
- 2) realizację:
    - a) wiat, altan itp. obiektów – niezależnie od ustalonych w rysunku linii zabudowy, jednak w odległości nie mniejszej niż:
      - 5 m od linii rozgraniczających dróg,
      - 1,5 m od linii rozgraniczających tereny ZP,
    - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) dojść, dojazdów, placów manewrowych itp.;
  - 3) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych, w tym jako budynków dominujących;
  - 4) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
    - a) powierzchnia działek od 800 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 80° do 100°,
    - c) szerokość frontu działki od 10 do 40 m;
  - 5) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych, w tym jako budynków dominujących, przy czym odpowiednio:
    - a) bez zmniejszania ilości lokali mieszkalnych,
    - b) bez zwiększania powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.
3. Na terenach 1 MWU ustala się ponadto:
    - 1) intensywność zabudowy działki od 30% do 60%, przy czym:
      - a) w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 100%,
      - b) w sytuacji gdy powierzchnia działki jest większa od 1000 m<sup>2</sup> lub gdy spełniony jest warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;
    - 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż różnica 80% i wartości wskaźnika intensywności zabudowy na danej działce, o którym mowa w pkt 1;
    - 3) szerokość elewacji frontowej budynków:
      - a) wymienionych w ust. 1 pkt 3 – od 8 do 25 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
      - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
    - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
      - a) wymienionych w ust. 1 pkt 3 – od 7 do 10 m npt.,
      - b) pozostałych – od 2 do 10 m npt.;
    - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
      - a) wymienionych w ust. 1 pkt 3 – od 8 do 15 m npt.,
      - b) pozostałych – od 2,5 do 12 m npt.;
    - 6) dachy budynków:
      - a) wymienionych w ust. 2 pkt 3 – dwuspadowe, symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
      - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
    - 7) powierzchnię działek od 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się także zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni.
  4. Na terenie 2MWU ustala się ponadto:

- 1) intensywność zabudowy działki od 20% do 60%, przy czym:
  - a) w sytuacji braku możliwości spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 100%,
  - b) w sytuacji gdy powierzchnia działki jest większa od 1000 m<sup>2</sup> lub gdy spełniony jest warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż różnica 80% i wartości wskaźnika intensywności zabudowy na danej działce, o którym mowa w pkt 1;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków:
  - a) wymienionych w ust. 1 pkt 3 – od 8 do 45 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
  - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
- 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
  - a) wymienionych w ust. 1 pkt 3 – od 2 do 6 m npt.,
  - b) pozostałych – od 2 do 10 m npt.;
- 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
  - a) wymienionych w ust. 1 pkt 3 – od 3 do 10 m npt.,
  - b) pozostałych – od 2,5 do 12 m npt.;
- 6) dachy budynków:
  - a) wymienionych w ust. 2 pkt 3 – jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne w profilu, o kącie nachylenia połaci od 10° do 50°,
  - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
- 7) powierzchnię działek od 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się także zachowanie istniejących działek o mniejszej powierzchni.

#### §9.1. Na terenach U ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej oraz realizację nowej zabudowy usługowej;
- 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 zachowania istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i obiektów produkcyjnych, w tym jako budynków dominujących, a także ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy zgodnie z odpowiednimi ustaleniami pkt 4 oraz ust. 2-7, z zachowaniem poniższych warunków:
  - a) bez zwiększania ilości lokali mieszkalnych, albo bez zmiany gabarytów zabudowy,
  - b) bez zwiększania powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego wykorzystywanej bezpośrednio do procesów produkcyjnych;
- 4) 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 linii rozgraniczających tereny WS i ZP,
  - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,



- c) dojść, dojazdów, placów manewrowych itp.;
- 5) możliwość scalania i podziału nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
  - a) powierzchnia działek od odpowiedniej wartości minimalnej określonej w ust. 2-7 do całej powierzchni terenu,
  - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°,
  - c) szerokość frontu działki od 5 m do całej szerokości terenu.
- 2. Na terenie 1U ustala się ponadto:
  - 1) możliwość zachowania istniejącej remizy strażackiej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, a także budowy nowej remizy;
  - 2) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 8 do 36 m,
    - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
  - 3) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 8 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 8 m npt.,
    - c) obiektu wieżowego zajmującego nie więcej niż 5% powierzchni terenu – do 15 m npt.;
  - 4) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) dominujących – od 6 do 12 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2,5 do 8 m npt.,
    - c) obiektu wieżowego – odpowiednio jak w pkt 3 lit. c;
  - 5) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 6) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 7) powierzchnię działki od 300 m<sup>2</sup>;
  - 8) intensywność zabudowy działki od 0% do 90%;
  - 9) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 1%;
  - 10) możliwość lokalizacji usług towarzyszących remizie, w szczególności usług o charakterze: kulturalnym, socjalnym, zamieszkania zbiorowego, a także sklepu z artykułami BHP i p.poż.
- 3. Na terenach 2U ustala się ponadto:
  - 1) możliwość zachowania istniejących obiektów – domu kultury oraz przedszkola – z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, a także budowy nowych;
  - 2) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 10 do 50 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
    - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
  - 3) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 12 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 12 m npt.;
  - 4) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) wymienionych w pkt 3 – od 6 do 15 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2,5 do 12 m npt.;
  - 5) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°;
  - 6) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 400 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia sprzedaży może być lokalizowana w obiektach oddalonych o nie mniej niż 40 m od linii rozgraniczających tereny KD;

- 7) powierzchnię działki od 100 m<sup>2</sup>;
  - 8) intensywność zabudowy działki od 0% do 70%;
  - 9) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż różnica 80% i wartości wskaźnika intensywności zabudowy na danej działce, o którym mowa w pkt 4.
4. Na terenach 3U ustala się ponadto:
- 1) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 6 do 72 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
    - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
  - 2) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 6 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 4 m npt.;
  - 3) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) dominujących – od 6 do 12 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2,5 do 9 m npt.;
  - 4) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°.
  - 5) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) powierzchnię działki od 100 m<sup>2</sup>;
  - 7) intensywność zabudowy działki od 0% do 80%;
  - 8) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż różnica 80% i wartości wskaźnika intensywności zabudowy na danej działce, o którym mowa w pkt 4, jednak nie mniejszą niż 5%.
5. Na terenie 4U ustala się ponadto:
- 1) ustalenia odpowiednio jak w ust. 4;
  - 2) możliwość realizacji, w wyznaczonym odrębnie obszarze, wolnostojących obiektów do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej – o wysokości nie większej niż 10 m npt.
6. Na terenie 5U ustala się ponadto:
- 1) szerokość elewacji frontowej budynków od 6 do 24 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki;
  - 2) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków od 3 do 5 m npt.;
  - 3) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 3,5 do 6 m npt.;
  - 4) dachy budynków: jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - 5) powierzchnię działki od 50 m<sup>2</sup>;
  - 6) intensywność zabudowy działki od 0% do 90%;
  - 7) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 400 m<sup>2</sup>;
  - 8) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 1%;
  - 9) możliwość realizacji obiektu centrum przesiadkowego lub dworca autobusowego, w tym także jako jednego obiektu z wyszczególnionym w § 21 ust. 3 pkt 2, o następujących gabarytach i cechach zabudowy:
    - a) szerokość elewacji frontowej od 20 do 60 m.
    - b) wysokość obiektu do 15 m npt.,
    - c) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°.
7. Na terenie 6U ustala się ponadto:
- 1) możliwość zachowania istniejącej przychodni zdrowia, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, a także budowy nowej;

- 2) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 8 do 20 m,
    - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
  - 3) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 10 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 10 m npt.;
  - 4) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) dominujących – od 6 do 12 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2,5 do 12 m npt.;
  - 5) dachy budynków:
    - a) dominujących – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35° do 50°,
    - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - 6) powierzchnię działki od 600 m<sup>2</sup>;
  - 7) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 200 m<sup>2</sup>, przy czym lokalizowana powierzchnia sprzedaży może dotyczyć wyłącznie sprzedaży leków, ziół, suplementów diety, artykułów medycznych, rehabilitacyjnych i leczniczych;
  - 8) intensywność zabudowy działki od 0% do 70%;
  - 9) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż różnica 80% i wartości wskaźnika intensywności zabudowy na danej działce, o którym mowa w pkt 4.
8. Na terenie 7U ustala się ponadto:
- 1) zagospodarowanie na potrzeby turystyczne i rekreacyjne, w tym: zamieszkania zbiorowego, zakwaterowania turystycznego, sportu i rekreacji;
  - 2) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 8 do 36 m,
    - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
  - 3) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 8 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 8 m npt.,
    - c) obiektu wieżowego zajmującego nie więcej niż 5% powierzchni terenu – do 15 m npt.;
  - 4) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) dominujących – od 6 do 12 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2,5 do 8 m npt.,
    - c) obiektu wieżowego – odpowiednio jak w pkt 3 lit. c;
  - 5) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
  - 6) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 7) powierzchnię działki od 3000 m<sup>2</sup>;
  - 8) intensywność zabudowy działki od 0% do 50%;
  - 9) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
  - 10) możliwość lokalizacji usług towarzyszących głównej funkcji terenu określonej w pkt 1, w szczególności usług o charakterze: kulturalnym, socjalnym, gastronomicznych, a także sklepu z zastrzeżeniem pkt 6.
- §11.1. Na terenach UO ustala się:
- 1) zachowanie budynków szkolnych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, a także budowy nowych;
  - 2) intensywność zabudowy od 15% do 80% powierzchni działki;

- 3) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 10 do 72 m, jednak nie większa niż szerokość frontu działki,
    - b) pozostałych – od 3 do całej szerokości działki;
  - 4) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 12 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 12 m npt.;
  - 5) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków:
    - a) wymienionych w pkt 3 – od 6 do 15 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2,5 do 15 m npt.;
  - 6) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połąci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połąci od 0 do 90°;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki;
  - 8) powierzchnię działki od 3000 m<sup>2</sup>.
2. Na terenach UO dopuszcza się:
- 1) zachowanie i budowę obiektów: sportowych, zamieszkania zbiorowego, administracji oraz gastronomii;
  - 2) scalanie i podział nieruchomości, z zachowaniem poniższych zasad:
    - a) powierzchnia działek od 3000 m<sup>2</sup> do całej powierzchni terenu,
    - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 60° do 120°,
    - c) szerokość frontu działki od 30 m do całej szerokości terenu.

§12.1. Na terenach US ustala się:

- 1) przeznaczenie oraz zagospodarowanie terenu na cele kultury fizycznej,
  - 2) zachowanie stadionu sportowego;
  - 3) budowę budynków niemieszkalnych, a także niebędących budynkami obiektów – służących usługom sportu, rekreacji oraz towarzyszących tym funkcjom obiektów zaplecza higieniczno-sanitarnego, socjalnego i magazynowego (szatnie, łazienki, toalety, magazyn sprzętu sportowego, pomieszczenie obsługi), a także obiektów: gastronomii, administracji, zaplecza socjalnego i zamieszkania zbiorowego, garaży i budynków gospodarczych, a także możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy;
  - 4) zagospodarowanie terenu zielenią: niską, wysoką, terenów i placów zabaw, rekreacji, sportu;
  - 5) intensywność zabudowy działki od 0,5% do 25%;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 40%;
  - 7) szerokość elewacji frontowej budynków wymienionych w pkt 1 - od 4 do 100 m;
  - 8) maksymalną wysokość obiektów wymienionych w pkt 1 do 15 m npt.;
  - 9) geometrię dachów obiektów wymienionych w pkt 1 – o ile posiadają dachy:
    - a) rodzaj dachu – jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy lub w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połąci od 0 do 90°,
    - b) okap, kalenica lub top dachu nie wyżej niż 15 m npt.;
  - 10) powierzchnię działek od 3000 m<sup>2</sup>.
2. Na terenie US dopuszcza się:
- 1) realizację: altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, a także obiektów i urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, basenów, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
    - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,

- c) maksymalne wymiary poziome do 6 m npt.,
- d) geometria dachów wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 9, przy czym wysokość okapu, kalenicy lub topu dachu – odpowiednio nie większa niż 6 m npt.,
- e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w lit. d – dowolna;
- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze terenu, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 3) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
- 4) scalanie i podział nieruchomości z zachowaniem następujących zasad:
  - a) powierzchnia działek od 3000 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu;
  - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°;
  - c) szerokość frontu działki od 16 do całej szerokości terenu;
- 5) wydzielenie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż odpowiednie wielkości minimalne ustalone w ust. 1 pkt 10 oraz ust. 2 pkt 4, przy czym o szerokości frontu nie mniejszej niż 4,5 m:
  - a) zapewniających dojeżdżia i dojazdy w ramach zagospodarowania terenu (niebędących drogami wewnętrznymi),
  - b) na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) na potrzeby obiektów i urządzeń wodnych.

§13.1. Na terenach P ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu na cele produkcyjne, magazynowe i składowe, w tym z towarzyszącymi usługami, administracją i zapleczem socjalnym;
- 2) budowę budynków niemieszkalnych – produkcyjnych, magazynowych, biurowych lub usługowych, a także towarzyszących im pozostałych budynków niemieszkalnych;
- 3) intensywność zabudowy działki od 0 do 90%;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków od 3 do 120 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków od 2,5 do 12 m npt.;
- 6) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 3 do 15 m npt.;
- 7) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich oraz prowadzenie chowu i hodowli zwierząt;
- 2. Na terenach P dopuszcza się:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjnej i składowej, a także usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) realizację obiektów technologicznych innych niż budynki i wiaty o wysokości do 50 m npt.;
  - 3) realizację: altan, wiat itp., z zachowaniem następujących warunków:
    - a) lokalizacja niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
    - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
    - c) maksymalne wymiary poziome do 6 m,
    - d) geometria dachów wiat i altan – jak w ust. 1 pkt 7;
  - 4) realizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) budowę: dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych i innych placów, w tym o nawierzchni utwardzonej, bitumicznej, albo z elementów betonowych;
  - 6) realizację, w wyznaczonych odrębnie obszarach, wolnostojących obiektów do produkcji

energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych – energii słonecznej – o wysokości nie większej niż 10 m npt.

§14.1. Na terenach RM ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz realizację nowej zabudowy zagrodowej;
  - 2) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków niemieszkalnych – służących produkcji rolnej, w szczególności budynków:
    - a) produkcji rolnej,
    - b) gospodarczych,
    - c) garażowych,
    - d) technicznych,
    - e) 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 5 m od linii rozgraniczających dróg,
    - b) przyłączy i obiektów infrastruktury technicznej,
    - c) dojazdów, placów manewrowych itp.,
    - d) stawów hodowlanych, zbiorników retencyjnych i oczek wodnych;
  - 4) intensywność zabudowy działki od 10% do 60%, przy czym dopuszcza się zachowanie mniejszej intensywności zabudowy działki;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 30%;
2. Na terenach 1RM ustala się ponadto:
- 1) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 8 do 50 m,
    - b) pozostałych – od 3 do 50 m;
  - 2) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów, albo attyki budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 7 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 8 m npt.;
  - 3) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów od 3 do 15 m npt.;
  - 4) dachy budynków:
    - a) dominujących – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,
    - b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0 do 90°.
3. Na terenie 2RM ustala się ponadto:
- 1) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - a) dominujących – od 8 do 20 m,
    - b) pozostałych – od 3 do 30 m;
  - 2) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów, albo attyki budynków:
    - a) dominujących – od 3 do 5 m npt.,
    - b) pozostałych – od 2 do 5 m npt.;
  - 3) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów od 3 do 9 m npt.;
  - 4) dachy budynków:
    - a) dominujących – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°,

- b) pozostałych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°.

§15.1. Na terenach R ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyłączeniem możliwości realizacji obiektów określonych w ust. 2;
- 2) zagospodarowanie na potrzeby upraw rolnych i ogrodniczych, pastwisk lub łąk;
- 3) realizację zadrzewień, w szczególności przydrożnych, nadwodnych i śródpolnych;
- 4) zachowanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych obiektów melioracji wodnych i sieci drenarskiej;
- 5) zachowanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych sieci uzbrojenia technicznego, o ile nie prowadzą do przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego uzyskania zgody na takie przeznaczenie w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach R dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie na potrzeby ogrodów przydomowych lub działkowych;
- 2) realizację zabudowy służącej produkcji ogrodniczej lub obsłudze ogrodów przydomowych lub działkowych, w tym budynków, w tym: budynków gospodarczych, garażowych, altan ogrodowych, wiat, zadaszonych osłon na pojemniki na odpady komunalne, obiektów małej architektury, w tym obiektów budowlanych i innych elementów zagospodarowania terenu służących ww. funkcji terenu – a w ogrodach przydomowych lub działkowych także rekreacyjnych i technicznych, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) lokalizacja obiektów innych niż budynki niezależnie od zasięgu linii zabudowy określonych w rysunku,
  - b) wysokość wszelkich obiektów do 6 m npt.,
  - c) szerokość wszelkich obiektów do 30 m,
  - d) dachy budynków, wiat i altan – jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, lub w formie powłok prostoliniowych albo krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°,
  - e) geometria dachów obiektów innych niż wymienione w pkt 4 – dowolna.

§16.1. Na terenach ZD ustala się:

- 1) zachowanie istniejących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) zachowanie istniejących altan działkowych oraz innych istniejących obiektów;
- 3) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 80°, z kalenicą na wysokości do 8 m npt., z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% działki;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki;

2. Na terenach ZD dopuszcza się:

- 1) budowę altan działkowych, z zachowaniem gabarytów wynikających z przepisów ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073),
- 2) budowę obiektów zaplecza socjalnego, technicznego, kulturalnego i biurowego rodzinnych ogrodów działkowych, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) lokalizacja obiektów w nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
  - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
  - c) maksymalne wymiary poziome do 20 m npt.,
  - d) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°;
- 3) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę istniejących obiektów z zachowaniem ustaleń ust. 1 pkt 5 oraz ustaleń pkt 1 i 2;

- 4) realizację sieci infrastruktury technicznej.

§17.1. Na terenach ZP ustala się:

- 1) urządzenie terenu zielenią niską i wysoką;
  - 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 75% terenu;
  - 3) minimalną powierzchnię działek 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) w przypadku przeprowadzania scalania i podziału działek, zachowanie następujących warunków:
    - a) powierzchnię działek od 1000 m<sup>2</sup> do powierzchni równej powierzchni całego terenu,
    - b) kąt pomiędzy frontem działki, a liniami podziału na działki w przedziale od 30° do 150°,
    - c) szerokość frontu działki od 6 m do całej obecnej szerokości frontu;
  - 5) możliwość budowy alejek spacerowych i placów, w tym o nawierzchni utwardzonej;
  - 6) możliwość budowy lub odbudowy zbiorników wodnych, rowów i innych cieków wodnych, a także wszelkich urządzeń wodnych związanych z ich utrzymaniem i wykorzystywaniem na cele rekreacyjne oraz służących potrzebom melioracji, w tym mostów, pomostów, przepustów i kanałów;
  - 7) możliwość realizacji placów zabaw;
  - 8) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenach 1ZP ustala się ponadto realizację: altan ogrodowych, wiat, pergoli, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem następujących warunków:
    - 1) lokalizacja ww. altan i wiat w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
    - 2) intensywność zabudowy do 20%;
    - 3) wysokość obiektów do 6 m npt.;
    - 4) maksymalne wymiary poziome do 20 m npt.;
    - 5) dachy wiat i altan – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°.
  3. Na terenie 2ZP ustala się ponadto nakaz zachowania zadrzewień nadwodnych oraz możliwość realizacji:
    - 1) altan ogrodowych, wiat, pergoli, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem warunków określonych w ust. 2;
    - 2) nabrzeży i umocnień brzegu rzeki wzdłuż nurtu Czarnej lub jej starorzeczy;
    - 3) oczek wodnych;
    - 4) plaż trawiastych i piaszczystych.
  4. Na terenie 3ZP ustala się ponadto nakaz zachowania zadrzewień nadwodnych oraz możliwość realizacji:
    - 1) altan ogrodowych, wiat, pergoli, obiektów małej architektury, w tym elementów zagospodarowania terenu, z zachowaniem warunków określonych w ust. 2;
    - 2) nabrzeży i umocnień brzegu rzeki wzdłuż nurtu Czarnej.
  5. Na terenie 4ZP ustala się zagospodarowanie jako terenu zieleni niskiej, ozdobnej, z uwzględnieniem ograniczeń pod linią napowietrzną WN 110 kV.

§18.1. Na terenach Z ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
  - 2) zachowanie zadrzewień nadwodnych.
2. Na terenach Z dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych, a także przeprowadzania sieci infrastruktury technicznej o ile nie skutkuje to wyłączeniem lasu z produkcji leśnej.



§19. Na terenach ZL ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej, w tym upraw leśnych;
- 3) możliwość realizacji obiektów nie wymagających przeznaczenia lasu na cele nierolnicze i nieleśne.

§20.1. Dla terenów WS ustala się:

- 1) zachowanie cieków wodnych;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dla terenów WS dopuszcza się:
- 1) budowy obiektów i urządzeń wodnych;
  - 2) realizację ścieżek, pomostów, nabrzeży;
  - 3) regulację i pogłębienie cieków.

§21.1. Na terenach KD ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie 1KD ustala się ponadto zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego (od 16 do 35 m).
3. Na terenie 2KD ustala się ponadto zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego (od 10 do 75 m), z możliwością poszerzenia w rejonie mostu nad Czarną (wg oznaczeń w rysunkach).
4. Na terenach 3KD ustala się ponadto:
- 1) zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego (od 7 do 32 m);
  - 2) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie alejowych zadrzewień przydrożnych na odcinku na zachód od terenu KK.
5. Na terenie 4KD ustala się ponadto:
- 1) zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego (od 18 do 30 m);
  - 2) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie alejowych zadrzewień przydrożnych.
6. Na terenach 5KD ustala się ponadto zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego (od 8 do 15 m) z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków (wg oznaczeń w rysunkach).

§22.1. Na terenach KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów zieleni;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 30 m.
2. Na terenach KDW dopuszcza się:
- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zagospodarowanie terenu w formie ciągu pieszojezdnego.

§23.1. Na terenie KX ustala się:

- 1) realizację ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 2 do 6 m.
2. Na terenie KX dopuszcza się:
- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zachowanie dojazdów do posesji.

§24.1. Na terenie KK ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej linii kolejowej nr 405 relacji Piła Główna – Ustka;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami, z wyłączeniem obiektów wymienionych w ust. 2;
  - 3) intensywność zabudowy działki od 0 do 90%;
  - 4) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 10%.
2. Na terenie KK dopuszcza się:
- 1) rozbudowę, przebudowę, modernizację, rewitalizację i odbudowę ww. linii kolejowej;
  - 2) budowę przystanku kolejowego z peronami, zadaszeniem, poczekalniami, toaletami i innymi obiektami obsługi ruchu pasażerskiego oraz obiektów sterowania ruchem, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) szerokość elewacji frontowej budynków lub wiat, lub hal od 3 do 120 m;
    - b) wysokość górnej krawędzi okapu lub gzymsu pod okapem dachów budynków od 2,5 do 25 m npt.;
    - c) wysokość górnej krawędzi kalenicy dachów budynków od 3 do 35 m npt.;
    - d) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, lub w formie połaci prostoliniowych albo krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°;
  - 3) budowę nowych: tuneli, przepustów, pochylni, schodów, szybów dźwigowych – w celu umożliwienia przejścia, przejazdu lub przepływu wód przez linie kolejową oraz dojścia do peronów;
  - 4) częściową lub całkowitą likwidację nasypu oraz budowę estakady, albo obiektów wymienionych w pkt 3;
  - 5) realizację wszelkich obiektów związanych z zapewnieniem odpowiednich warunków użytkowania obszaru kolejowego (w tym także parkingów, dojeżdż, dojazdów) i bezpieczeństwa ruchu pociągów.
3. Granice terenu KK są granicami obszaru kolejowego oraz granicami terenu zamkniętego – kolejowego.

§25.1. Na terenach KP ustala się:

- 1) realizację miejsc postojowych, placów manewrowych, dojazdów i dojeżdż;
  - 2) zakaz zabudowy budynkami z zastrzeżeniem ust. 2-4;
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną działki nie mniejszą niż 5% powierzchni terenu;
  - 4) możliwość zachowania istniejących działek o powierzchni mniejszej niż określona w odpowiednich ustaleniach ust. 2-4;
  - 5) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej.
2. Na terenie 1KP ustala się ponadto:
- 1) możliwość budowy: budynków garażowych, parkingów wielopoziomowych;
  - 2) intensywność zabudowy od 0 do 70%, a na działkach garażowych o powierzchni poniżej 50 m<sup>2</sup> także do 100%;
  - 3) wysokość budynków do 4 m npt.;
  - 4) wysokość budowli do 10 m npt.;
  - 5) wymiary poziome budynków do 4 m;
  - 6) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 20°;
  - 7) minimalna powierzchnia działek 20 m<sup>2</sup>.
3. Na terenie 2KP ustala się ponadto:
- 1) zachowanie istniejącego kompleksu garaży, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub odbudowy, z zachowaniem gabarytów i wskaźników określonych w odpowiednich ustaleniach ust. 2, przy czym nad dobudówkami do zespołu garaży dopuszczalne wyłącznie dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 20°, o kierunku spadku połaci zgodnym z tym w istniejących budynkach;

- 2) możliwość włączenia terenu do terenu KK i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tego terenu.
  4. Na terenie 3KP ustala się ponadto możliwość włączenia terenu do terenu KK i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla tego terenu, uwzględniając ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV.
- §26.1. Na terenach E ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu na potrzeby infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
  - 2) intensywność zabudowy od 0 do 100%;
  - 3) możliwość zachowania istniejących obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, a także ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy z zastrzeżeniem pkt 1-2 oraz odpowiednich ustaleń ust. 2 i 3;
  - 4) zakaz zabudowy budynkami, z wyłączeniem obiektów wymienionych pkt 3 oraz w odpowiednich ustaleniach ust. 2 i 3;
  - 5) możliwość zachowania i realizacji innych sieci infrastruktury technicznej.
2. Na terenie 1E ustala się ponadto realizację obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki w tym budowli i budynków, mieszczących w szczególności główny punkt zasilania z zapleczem administracyjno-socjalnym i technicznym, stacje transformatorowe lub złącza kablowo-pomiarowe, spełniających poniższe warunki:
    - 1) wysokość budynków do 9 m npt.;
    - 2) wysokość budowli do 20 m npt.;
    - 3) wymiary poziome do 100 m;
    - 4) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°.
  3. Na terenach 2E ustala się ponadto realizację obiektów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki w tym budowli i budynków, mieszczących w szczególności stacje transformatorowe lub złącza kablowo-pomiarowe, spełniających poniższe warunki:
    - 1) wysokość budynków do 3 m npt.;
    - 2) wysokość budowli do 20 m npt.;
    - 3) wymiary poziome do 6 m;
    - 4) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 50°.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

- §24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.
- §25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.
- §26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Okonek – II kwartał  
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

**Rada Miejska w Okonku**

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Okonek – II kwartał 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., zmienionego uchwałą nr ... Rady Miejskiej w Okonku z dnia ... r.

załącznik nr 5  
do uchwały nr ...  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia ... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek – II kwartał.**

art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

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

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania prze-  
strzennego Okonek – II kwartał, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

załącznik nr 6  
do uchwały nr ...  
Rady Miejskiej w Okonku  
z dnia ... r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Okonek - II kwartał  
- 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 2022 r. poz. 503)

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

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Okonek - II kwartał, 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 duży 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 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 105, poz. 1961), miejscowo zmienionego:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – uchwałą nr XX/141/2016 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 26 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 1549);
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej – uchwałą nr XX/142/2016 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 26 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 1550);
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – II etap – uchwałą nr XI/53/2015 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 26 maja 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 3666);
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – III etap – uchwałą nr LV/391/2018 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 6665);
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Wodnej – IV etap – uchwałą nr LV/392/2018 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 6666).

W mniejszym, oddzielnym obszarze obejmuje obszar w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Okonek - IV kwartał - uchwały nr V/38/2019 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 1480).

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 2022 r. poz. 503), 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, rozbudowując, zgodnie z wytycznymi studium – strukturę funkcjonalno-przestrzenną,
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia, zachowując otwarcia widokowe z nasypu linii kolejowej nr 405 oraz w dolinie rzecznej Czarnej,
- c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując dotrzymanie standardów środowiskowych, nie przewidując realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nie ingerując w grunty leśne,
- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniając wytyczne konserwatorskie,
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidując przejrzysty układ przestrzenny,
- f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości technicznych społeczności lokalnej,
- g) prawo własności – przewidując możliwość poprawy warunków korzystania z nieruchomości sąsiednich, ograniczając do niezbędnego minimum ew. zajmowanie terenów prywatnych na cele publiczne,
- h) 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,
- i) potrzeby interesu publicznego – wyznaczając tereny zielone – rekreacyjne oraz odpowiedni dostęp do mediów i drogi publicznej,
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych ograniczeń w tym zakresie,
- k) 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,
- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
- m) 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 – uproszczono układ komunikacyjny, ograniczono ilość możliwych włączeń do drogi krajowej, w celu eliminacji kołowego ruchu lokalnego w obrębie miasta oraz promowania ruchu pieszego i rowerowego, między obszarami generującymi ruch – wytyczono ciąg pieszo-rowerowy, a także wskazano na konieczność udostępnienia dla tego ruchu ciągu wzdłuż brzegów Czarnej,
    - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – wyznaczona nowa zabudowa znajduje się w zasięgu piętnastominutowej izochrony dojścia do przystanków autobusowych, nadto przewidziano rozbudowę istniejącego przystanku dworcowego (autobusowego) i budowę nowego przystanku kolejowego (bliżej miasta) na linii nr 405, który może zastąpić oddaloną od miasta stację jako przystanek pasażerski,
    - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przewidziano wyłącznie ruch pieszego i rowerowego na terenach KP, ZP i KX, a także możliwość realizacji tras rowerowych w pasach dróg,
    - 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.

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.