UCHWAŁA NR XX/142/2016
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU

z dnia 26 stycznia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz.1515 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Miejska w Okonku uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są :

1) rysunek planu, o którym mowa w ust.2, zwany dalej "rysunkiem", stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują :

1) tereny górnicze, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych,

2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

3) tereny, które mogą być objęte scaleniem i ponownym podziałem nieruchomości, o których mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami,

4) dobra kultury współczesnej.

2. Część terenu objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Okonka wpisanego do rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem 682/Wlkp/A. Na tym trenie zlokalizowane są zabudowania zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, obejmujące dom przy ul. 1-go Maja 30, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej; oznaczenie na rysunku – MW/MN,

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; oznaczenie na rysunku – MN,

3) teren zabudowy usługowej i zabudowy usługowej z mieszkaniem; oznaczenie na rysunku – U,

4) teren komunikacji publicznej – droga dojazdowa; oznaczenie na rysunku – KDD.

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz odmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania, oznaczono dodatkowym symbolem cyfrowym.

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

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) granice historycznego układu urbanistycznego miasta,

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczej,

5) obowiązujące linie zabudowy,

6) wymagany kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu,

7) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

8) budynki wymagane do zachowania w istniejącej formie.

2. Na terenie MW/MN wyodrębniono oznaczeniem literowym przeznaczenie poszczególnych budynków:

1) m – budynki mieszkalne;

2) mg – budynki gospodarcze zaadaptowane na mieszkalne;

3) g – budynki gospodarcze.

3. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 5, należy rozumieć linię ukształtowaną przez główną elewację budynku; w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się elementy budynku takie, jak parterowe partie wejściowe, schody zewnętrzne, okapy oraz ocieplenie ścian zewnętrznych budynku.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków i ich elementów zaliczanych do kubatury brutto budynków.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 5. 1. Ochronę środowiska realizuje się poprzez:

1) techniczne uzbrojenie terenu: zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;

2) postępowanie zgodne z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminie;

3) ustalenie wymaganych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników intensywności zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

4) ochronę terenów przed hałasem, ochronę wód podziemnych oraz ochronę powietrza, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska;

5) ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczenie na rysunku – MW/MN i MN, tereny zabudowy usługowej; oznaczenie na rysunku – U, należą odpowiednio do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy uwzględnieniu hałasu generowanego przez pojazdy poruszające się po drodze krajowej nr 11, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków dotyczy części terenu objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, położonego w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Okonka oraz zabudowań zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, obejmujących dom przy ul. 1-go Maja 30, o których mowa w §2 ust. 2.

2. Podstawowy zakres ochrony terenu i obiektów położonych w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta obejmuje:

1) zachowanie historycznego stylu zabudowy oraz linii zabudowy kształtującej pierzeję ulicy;

2) zachowanie gabarytów istniejących obiektów, w szczególności ich wysokości i stylu, pokrycia dachowego dachówką, formy stolarki okiennej o krzyżowym podziale oraz dążenie do zachowania jej jednorodności.

3. Dla wszystkich obiektów położonych w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta w tym budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków szczegółowy zakres ochrony ustalają zapisy §7 ust. 2 i §9 pkt 1a określające warunki zabudowy dla odpowiednich wyróżnionych terenów oraz mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane. Remonty i modernizacje winny być prowadzone z użyciem tradycyjnych technik budowlanych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczegółowe warunki zagospodarowania

§ 7. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – MW/MN, o których mowa w §3 ust.1 pkt 1 położone są w przeważającej części w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta, oznaczonych na rysunku, obejmują:

1) budynki mieszkalne, oznaczenie na rysunku – m,

2) budynki gospodarcze zaadaptowane na mieszkalne, oznaczenie na rysunku – mg,

3) budynki gospodarcze, oznaczenie na rysunku – g.

2. Dla terenu zabudowy, o którym mowa w ust.1, ustala się zachowanie budynków oznaczonych na rysunku w istniejącej formie architektonicznej, szczególnie w zakresie:

1) gabarytów, kształtu dachu;

2) wystroju architektonicznego: ilości otworów okiennych i drzwiowych, podziałów okiennych, obramowań okiennych i drzwiowych, gzymsów, okapów;

3) ustala się zakaz rozbudowy w tym partii wejściowych;

4) dopuszcza się, w przypadku adaptacji poddasza, wyłącznie zastosowanie okien połaciowych,

5) dopuszcza się docieplenie budynków od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia wszystkich elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okapy, gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe.

3. Dla terenu zabudowy, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :

1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 4),

2) zakaz budowy nowych budynków garażowych, gospodarczo-garażowych i gospodarczych, z zastrzeżeniem pkt 3),

3) w przypadku rozbiórki istniejących obiektów, o których mowa w pkt 2, możliwość budowy nowych w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy gospodarczej oznaczonych na rysunku oraz na warunkach;

   a) wysokość I kondygnacja nadziemna, nie większa niż 7,0m,

   b) dowolna forma dachu,

   c) dla nowych obiektów - poziom przyziemia nie wyższy niż 0,3m powyżej poziomu terenu,

4) możliwość rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków gospodarczych zaadaptowanych na mieszkalne, oznaczenie na rysunku – mg lub, w przypadku rozbiórki istniejących obiektów, budowy nowych budynków mieszkalnych w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych na rysunku oraz na warunkach:

   a) wysokość II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie większa niż 9,5m;

   b) dowolna forma dachu z wyłączeniem dachu płaskiego;

   c) poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wykraczać parterowe części wejściowe o powierzchni nie większej niż 12,0m², schody zewnętrzne, zadaszenia, ryzality, itp.,

5) minimalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich budynków mierzona po zewnętrznym obrysie ich przegród zewnętrznych na poziomie terenu) w stosunku do powierzchni działki – 25%,

6) maksymalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (o której mowa w pkt 5) w stosunku do powierzchni działki – 100% dopuszczalna wyłącznie dla obiektów istniejących, dla nowych budynków – 80%,

7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20%, z wyłączeniem działek budowlanych wyznaczonych po obrysie istniejących budynków, gdzie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%;

8) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na mieszkanie w tym w garażu;

9) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny MW/MN.

§ 8. 1. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN z dopuszczeniem usług, o których mowa w §3 ust.1 pkt 2 ustala się:

1) prawo lokalizacji na każdej z działek jednego budynku mieszkalnego z dopuszczeniem usług o powierzchni nie przekraczającej 50% mieszkaniowej powierzchni użytkowej oraz do dwóch budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub garażowych,

2) w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się elementy budynku o powierzchni nie większej niż 12m² takie, jak parterowe partie wejściowe, schody zewnętrzne, wykusze;

3) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzona po zewnętrznym obrysie ich przegród zewnętrznych) w stosunku do powierzchni działki – nie mniejsza niż 35%;

4) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (o której mowa w pkt 3) w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 75%;

5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki;

6) obowiązek zapewnienia na mieszkanie co najmniej 1 miejsca postojowego w tym w garażu oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50m² powierzchni usług;

7) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny MN.

2. Teren MN1 – obejmuje 2 zabudowane działki budowlane – możliwość nadbudowy oraz zmiany formy dachu, rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych w obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

1) wysokość nie większa niż 12,0m, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

2) kierunek głównej kalenicy dachu - zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

3) nachylenie głównych połaci dachowych 30°÷ 50°,

4) możliwość budowy nowych, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy gospodarczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

a) wysokość nie większa niż 4,5m, I kondygnacja nadziemna,

b) dla nowych obiektów - poziom przyziemia nie wyższy niż 0,3m powyżej poziomu terenu,

c) dowolna forma dachu.

3. Teren MN2 – obejmuje 2 zabudowane działki budowlane – zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, możliwość modernizacji, przebudowy oraz zmiany formy dachu przy zachowaniu:

1) wysokość nie większa niż 15,0m, III kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

2) kierunek głównej kalenicy dachu - zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

3) nachylenie głównych połaci dachowych 30°÷ 50°,

4) możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy gospodarczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

a) wysokość nie większa niż 9,5m, I kondygnacja nadziemna,

b) dla nowych obiektów - poziom przyziemia nie wyższy niż 0,3m powyżej poziomu terenu,

c) dowolna forma dachu.

4. Teren MN3 – obejmuje 6 zabudowanych działek budowlanych – zakaz nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, możliwość modernizacji, przebudowy, zmiany formy dachu oraz rozbudowy w obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

1) wysokość nie większa niż 12,0m, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

2) kierunek głównej kalenicy dachu - zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

3) nachylenie głównych połaci dachowych 30°÷ 50°;

4) możliwość budowy nowych, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy gospodarczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

a) wysokość nie większa niż 4,5m, I kondygnacja nadziemna,

b) dla nowych obiektów - poziom przyziemia nie wyższy niż 0,3m powyżej poziomu terenu,

c) dowolna forma dachu.

5. Teren MN4 – obejmuje 1 niezabudowaną działkę budowlaną – budynek mieszkalny zlokalizować w obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

1) wysokość nie większa niż 12,0m, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

2) dach symetryczny nie mniej niż dwuspadowy, nachylenie głównych połaci dachowych 30°÷ 50°, kierunek głównej kalenicy dachu - zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

3) poziom parteru nie wyższy niż 0,6m powyżej poziomu terenu;

4) budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe i garażowe zlokalizować w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy gospodarczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

a) wysokość nie większa niż 9,5m, I kondygnacja nadziemna,

b) poziom przyziemia nie wyższy niż 0,3m powyżej poziomu terenu,

c) dowolna forma dachu.

§ 9. Dla terenów istniejącej zabudowy usługowej z mieszkaniem i zabudowy usługowej – U, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 3 ustala się:

1) teren U1 – usługi bytowe, opieka zdrowotna z zakresu praktyki lekarskiej, pielęgniarek i położnych oraz fizjoterapii (wg PKD – Q.86.2 i Q.86.9):

a) zachowanie istniejącego budynku przy ul. 1-go Maja 30, o którym mowa w §2 ust. 2 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków stanowiącego obiekt usługowy z mieszkaniem; dopuszcza się docieplenie budynku od zewnątrz pod warunkiem odtworzenia wszystkich elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: okapy, gzymsy, balustrady, obramienia okienne i drzwiowe,

b) nie więcej niż dwa budynki garażowe, w tym jeden istniejący, gospodarczo-garażowe lub gospodarcze w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy gospodarczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

- wysokość I kondygnacja nie większa niż 4,5m, wysokość okapu nie większa niż 3,0m,

- poziom przyziemia nie wyższy niż 0,3m powyżej poziomu terenu,

- dowolna forma dachu,

c) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

d) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na mieszkanie, w tym w garażu, oraz co najmniej 2 miejsc postojowych na każde 50m² powierzchni usług,

e) minimalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej (powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzona po zewnętrznym obrysie ich przegród zewnętrznych) istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 20%,

f) maksymalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (o której mowa w pkt e) w stosunku do powierzchni działki – 40%,

g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 45% powierzchni działki;

2) teren U2 – opieka zdrowotna z zakresu praktyki lekarskiej, pielęgniarek i położnych oraz fizjoterapii (wg PKD – Q.86.2 i Q.86.9) oraz usługi bytowe takie, jak: fryzjer, kosmetyczka,

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku z możliwością modernizacji i przebudowy,

b) minimalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej (o której mowa w pkt 1e) istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 26%,

c) maksymalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (o której mowa w pkt 1e) w stosunku do powierzchni działki – 95%,

d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 0% powierzchni działki;

e) ustala się 0 miejsc postojowych,

3) teren U3 – usługi opieki zdrowotnej z zakresu praktyki lekarskiej, pielęgniarek i położnych oraz fizjoterapii (wg PKD – Q.86.2 i Q.86.9) i pomocy społecznej bez zakwaterowania (wg PKD – Q.88.99.Z np. Rodzinny Dom Dziecka), usługi turystyki np. pensjonat;

a) zachowanie istniejącego budynku, stanowiącego istniejący Rodzinny Dom Dziecka, z możliwością nadbudowy wyłącznie jego niższej części, modernizacji, przebudowy i rozbudowy w obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

- wysokość nie większa niż 12,0m, II kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,

- dach symetryczny nie mniej niż dwuspadowy, nachylenie głównych połaci dachowych 30°÷ 50°, kierunek głównej kalenicy dachu - zgodnie z oznaczeniem na rysunku,

- w przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się elementy budynku o powierzchni nie większej niż 12m² takie, jak parterowe partie wejściowe, schody zewnętrzne, wykusze,

b) nie więcej niż 3 budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe i garażowe w maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy gospodarczej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku, przy zachowaniu:

- wysokość nie większa niż 9,5m, I kondygnacja nadziemna,

- poziom przyziemia nie wyższy niż 0,3m powyżej poziomu terenu,

- dowolna forma dachu,

c) minimalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (o której mowa w pkt 1e) w stosunku do powierzchni działki – 20%,

d) maksymalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (o której mowa w pkt 1e) w stosunku do powierzchni działki – 35%,

e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 45% powierzchni działki,

f) obowiązek zapewnienia co najmniej 1 miejsca postojowego na mieszkanie, w tym w garażu, oraz co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50m² powierzchni usług,

g) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury w tym urządzeń zabawowych;

4) aranżacja zieleni towarzyszącej zabudowaniom o doborze gatunkowym dostosowanym do siedliska;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny U.

§ 10. Teren komunikacji publicznej – KDD (działka nr ewid.562), o którym mowa w §3 ust.1 pkt 4, stanowi część istniejącego pasa drogowego ulicy Zdobywców Wału Pomorskiego (gminna droga dojazdowa).

§ 11. 1. Teren objęty planem ograniczony jest publicznymi drogami gminnymi (klasy D); od zachodu – ul. 1–go Maja, od północy – ul. Piastowska oraz od południa – ul. Zdobywców Wału Pomorskiego, które zapewniają powiązanie zewnętrzne, dojścia piesze i dostępność komunikacyjną.

2. W zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczenie miejsc do parkowania możliwe na terenach dróg gminnych, o których mowa w ust. 1 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w powiązaniu z uzbrojeniem istniejącym w drogach, o których mowa w § 11:

1) zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłącze z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, na warunkach dostawcy;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych zbiorowe – do oczyszczalni ścieków – poprzez przyłącze do istniejące sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach odbiorcy;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe z wykorzystaniem retencji i infiltracji gruntowej, spełniających przepisy Prawa wodnego; docelowo do sieci kanalizacji ścieków opadowych i roztopowych na warunkach odbiorcy;

4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego systemu elektroenergetycznego na warunkach dostawcy;

5) zasilanie w gaz – z istniejącego systemu gazowniczego na warunkach dostawcy;

6) zaopatrzenie w ciepło lokalne – ze źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii i urządzeń do ich spalania o wysokim stopniu sprawności;

7) gromadzenie odpadów w sposób selektywny w wyznaczonych miejscach i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami o odpadach oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminie;

8) obsługa telekomunikacyjna – poprzez wykorzystanie istniejących i rozbudowywanych systemów łączności publicznej.

2. W związku z ustaleniami ust. 1 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Okonka.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIASTO I GMINA OKONEK

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XX/142/2016
RADY MIEJSKIEJ W OKONKU

z dnia 26 stycznia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z 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.) plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Burmistrz Okonka przystąpił do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej Uchwałą Nr XLIV/225/2013 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 26 marca 2013 r.

Przystąpienie wynikało m.in. z konieczności dostosowania ustaleń planu do obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, warunków oraz wskaźników zagospodarowania terenów a także kształtowania zabudowy.

Projekt planu został poddany procedurze określonej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr LXIV/363/2014 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 2 września 2014 r.

Spełnione zostały wymogi art.15 ust.1 i art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej uznać należy za w pełni uzasadnione.

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

Ustalając przeznaczenie terenu zważono 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. Wzięto przy tym pod rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - jednak wyłącznie w formie, w jakiej zostały one opracowane na potrzeby obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek z 2003 roku, a więc nie odpowiadające wymaganiom stawianym tym opracowaniom przez przepisy art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Obszar objęty planem stanowi teren zainwestowany, z wyłączeniem jednej działki budowlanej, obwodowo otoczony układem ulicznym (drogi dojazdowe) zapewniającym obsługę komunikacyjną oraz dostęp do podziemnej infrastruktury technicznej (poza granicami planu). Ustalenia planu wprowadzają uszczegółowione warunki zabudowy zarówno dla nowej zabudowy jak i dla modernizacji, rozbudowy i przebudowy. Zapewniają spójne i harmonijne uporządkowanie całego terenu w docelowym kształcie jego zainwestowania.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie określono, odpowiednie dla tej części miasta, szczegółowe warunki kształtowania zabudowy, co daje docelowo możliwość uzyskania pożądanych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Dla ochrony wód wprowadzono m.in. zbiorcze odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez przyłącza do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz zbiorcze zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na warunkach spełniających przepisy odrębne.

Dla ochrony powietrza atmosferycznego ustalono m.in. stosowanie do celów grzewczych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, alternatywnych źródeł energii przy zastosowaniu urządzeń o wysokim stopniu sprawności. Ustalono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar planu nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych, stąd nie wymagał ustalenia zasad ich ochrony oraz nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody wynikającej z przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Znaczna część terenu objętego planem położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego z zbytkowymi zabudowaniami - dom przy ul.1-go Maja 30. Dla tej części terenu ustalony został podstawowy zakres ochrony terenu i obiektów, m.in. zachowanie hist. stylu zabudowy oraz linii zabudowy kształtującej pierzeję ulicy, zachowanie gabarytów istniejących obiektów z wyodrębnieniem wartościowych szczegółów.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych.**

Plan ustala m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zasady stosowania określonych źródeł ciepła i urządzeń służących do ich spalania. Wprowadzono zapis określający dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych przeznaczeń terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustalono zasady wyznaczania miejsc postojowych.

Plan określa szczegółowo elementy mające fundamentalny wpływ na stworzenie właściwych warunków środowiskowych, takich jak : wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązek zbiorczego odprowadzania ścieków komunalnych.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz inne zagadnienia.**

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów, optymalne wskaźniki zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni stanowiącej element istniejącej struktury miasta.

Obszar planu prawie w całości stanowi własność prywatną, zapisy planu uwzględniają poszanowanie prawa własności.

Ponadto wprowadzono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stawkę procentową dla trenów inwestycyjnych, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 30%.

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

   Dotychczas Burmistrz Okonka nie dokonał analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności projektu planu miejscowego z przedmiotową analizą. Można jednak z całą pewnością stwierdzić, że wyniki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu miejscowego, zwłaszcza że jest on zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.**

   „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu" sporządzona na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej wykazała, że bilans dochodów i wydatków gminy jest dodatni i wynosi 15.903,60 zł.

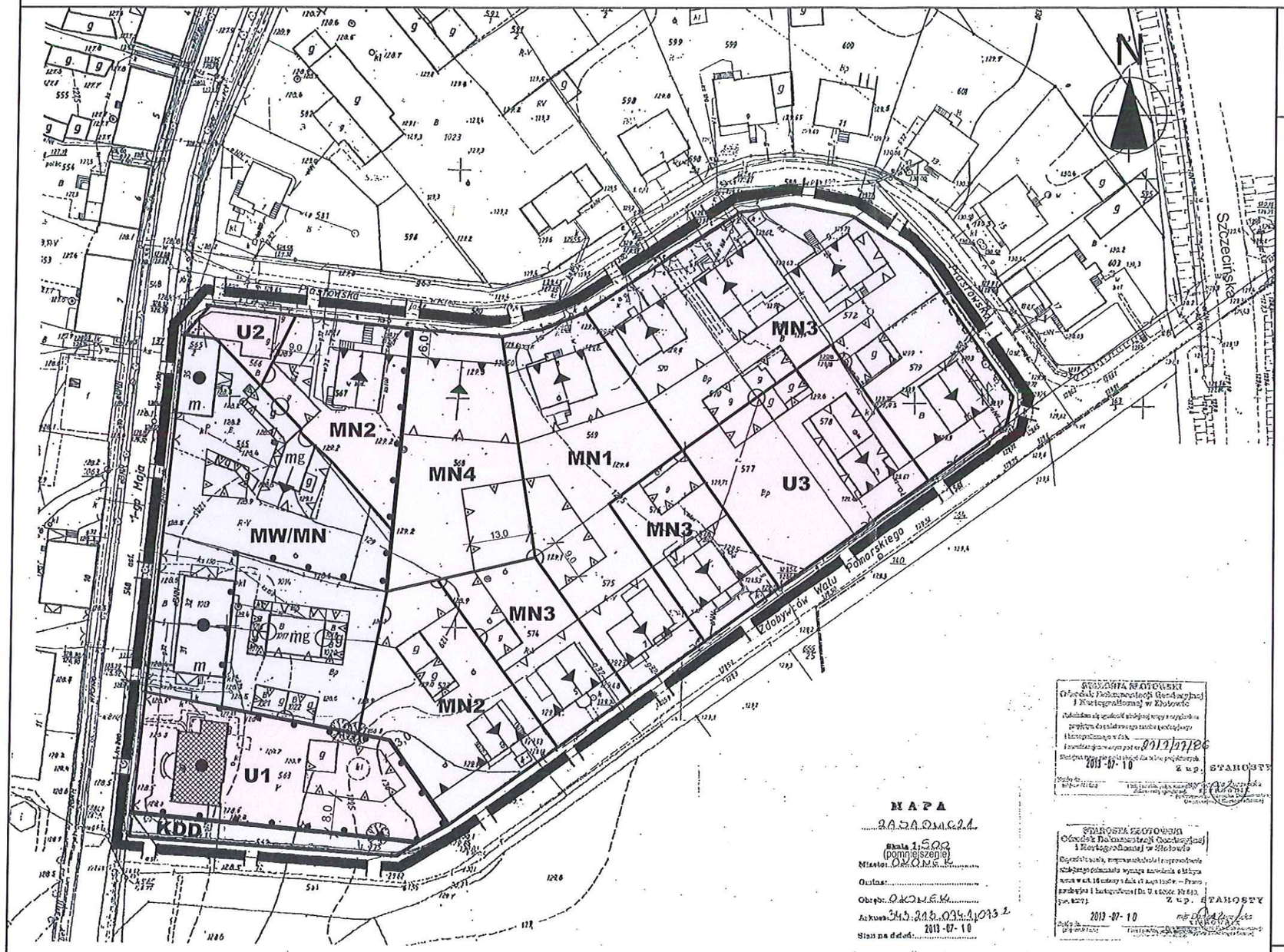
BURMISTRZ OKONKA

Małgorzata Sameć

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OKONEK
TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI OKONEK PRZY UL. PIASTOWSKIEJ

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XX/142/2016
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 26 stycznia 2016 r.

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- granice historycznego układu urbanistycznego miasta Okonka
- obowiązujące linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczej
- budynki wymagane do zachowania w istniejącej formie
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- wymagany kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu
- sytuowanie budynków przy granicy działki
- drzewostan do zachowania

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ:

m	budynki mieszkalne
mg	budynki gospodarcze zaadaptowane na mieszkalne
g	budynki gospodarcze

PRZEZNACZENIE TERENU:

MW/MN	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
U	teren zabudowy usługowej i zabudowy usługowej z mieszkaniem
KDD	teren komunikacji publicznej - droga dojazdowa

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OKONEK
(UCHWAŁA NR LXIV/363/2014 RADY MIEJSKIEJ W OKONKU z dnia 02 września 2014 r.)
KOPIA UJEDNOLICONEGO RYSUNKU STUDIUM W SKALI 1:15 000 /pomniejszenie/

opracowanie planu:
mgr inż. arch. Anna Czyńska
mgr inż. arch. Sylwia Kęcińska

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Włodzimierz Choroszewski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XX/142/2016
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 26 stycznia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o nienaruszaniu ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Włodzimierz Choroszewski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX/142/2016
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 26 stycznia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.) i 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 rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Okonek.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XX/142/2016
Rady Miejskiej w Okonku
z dnia 26 stycznia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Okonek terenu położonego w miejscowości Okonek przy ul. Piastowskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.09.2015 r. do 23.10.2015 r. W dniu 16.10.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 13 listopada 2015 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag uważa się za bezzasadne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Włodzimierz Choroszewski