U C H W A Ł A Nr XII/73/03

Rady Miejskiej w Kisielicach

z dnia 12 listopada 2003r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami/ Rada Miejska w Kisielicach uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice.

D Z I A Ł I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. **Integralną częścią planu są następujące rysunki planu** :
   1/ rysunek 1 dla obszaru miasta w skali 1:2000,
   2/ rysunek 2 dla obszaru Starego Miasta w skali 1:1000.
2. Zakres obowiązywania treści rysunków planu określa niniejsza uchwała.

§ 2

1. **Plan obejmuje cały obszar obrębu Kisielice w podziale jak w § 1 ust. 1.**

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego gospodarowania przestrzenią miasta z uwzględnieniem jego specyfiki i zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego,
2/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym,
3/ stworzenie korzystnych warunków dla rozwoju różnorodnych inicjatyw gospodarczych, dopuszczalnych w obszarze miasta,
4/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej a funkcjami mieszkalnymi,
5/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
6/ uruchomienie działań na rzecz sukcesywnej rewaloryzacji Starego Miasta.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:

1/ funkcje poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania,
2/ określenie terenów dla celów publicznych,
3/ określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ,
4/ określenie zasad kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

§ 5

Ustala się następujące podstawowe funkcje miasta:

1/ ośrodek administracyjny gminy,
2/ ośrodek szkolnictwa rolniczego i obsługi rolnictwa,
3/ lokalny ośrodek usługowy ludności,
4/ ośrodek obsługi turystyki krajoznawczej gminy oraz turystyki pobytowej południowej części gminy,
5/ lokalny węzeł komunikacyjny,
6/ potencjalny ośrodek rozwoju funkcji produkcyjnych i składowych.

§ 6

Dla potrzeb programów rozwojowych oraz infrastruktury technicznej **ustala się liczbę mieszkańców**, wynikającą z chłonności terenów określonych w planie na 3.400 do 4.000 osób.

§ 7

1. **Ustala się zakaz lokalizowania i funkcjonowania na obszarze objętym planem, przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko,** wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, jeżeli skutki ich negatywnego oddziaływania mogą przekroczyć granice własności lub użytkowania terenu.
2. Nowe działania gospodarcze, związane z obiektami i składami istniejącymi podlegają zasadom jak w ust. 1.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną, sieciami przesyłowymi i drogami .

§ 8

1. **Tereny o określonej funkcji, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi, których przebiegi przedstawione są na rysunkach planu.**
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi, oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.
4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na funkcje podstawowe poszczególnych terenów i spełnione będą ustalenia ust. 5 oraz ust. 6.
5. Niezbędne korekty linii regulacyjnych w odniesieniu do dróg i ulic, nie mogą ograniczyć obowiązujących szerokości pasów drogowych wg aktualnego stanu prawnego, z odstępstwem dla obszarów istniejącej zabudowy.
6. Ustalenia ust. 4 w odniesieniu do obiektów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunkach planu, mogą być podejmowane jedynie w oparciu o szczegółowe opracowania branżowe, uzgodnione stosownie do swej funkcji z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

§ 9

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1/ **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,

2/ **rysunku** - należy przez to rozumieć odpowiednio rysunki nr 1 i 2,

3/ „**Studium”** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice”, uchwalone przez Radę Miejską w Kisielicach, uchwałą nr II/9/2002 z dnia 11 grudnia 2002 r.,
4/ **Burmistrzu** - należy przez to rozumieć Burmistrza Kisielic,
5/ **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar całego obrębu,
6/ **funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć funkcje ustalone w dziale III rozdziału 1 i 2, łącznie z elementami im towarzyszącymi jak dojazdy, dojścia, zieleń oraz sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
7/ **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć funkcję inną od podstawowej,
8/ **symbolu** - należy przez to rozumieć oznaczenie na rysunku, którego funkcje określa objaśnienie w zestawieniu na rysunku a stosowny zakres znaczenia ustala treść niniejszej uchwały,
9/ **terenie istniejącego zainwestowania** - należy przez to rozumieć tereny trwale zabudowane, zagospodarowane i uzbrojone, łącznie z enklawami terenów nie zainwestowanych o powierzchni do 0,5 ha, znajdującymi się w ich obrębie.

D Z I A Ł II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1

W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 10

1. **Zagospodarowanie terenów następuje na rzecz ich funkcji podstawowych określonych w dziale III, z uwzględnieniem wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych**.
2. W obrębie terenów jak w ust. 1 dominują obiekty lub zagospodarowanie wynikające z funkcji podstawowych.

3. Inne funkcje, poza podstawowymi, mogą być lokalizowane uzupełniająco, jeżeli są spełnione następujące warunki:
   1/ nie są wykluczone przez ustalenia zawarte w dziale III,
   2/ nie są one w żadnej kolizji z funkcją podstawową,
   3/ nie naruszają zasad kompozycji zabudowy oraz skali zabudowy,
   4/ nie stanowią zagrożenia sanitarnego oraz pożarowego,
   5/ na terenach o funkcjach podstawowych związanych z trwałą zabudową, nie przekroczą 20% powierzchni terenu w liniach regulacyjnych,
   6/ na terenach o funkcjach podstawowych nie związanych z zabudową, nie przekroczą łącznie 5% powierzchni terenu w liniach regulacyjnych.
4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku następującymi symbolami : W, SZ, L, LZ, ZN, ZI, R i RP na których przewiduje się wyłącznie funkcje podstawowe.
5. Istniejące funkcje obce w stosunku do funkcji podstawowych, nie spełniające warunków ust. 3 pkt. 1, 2 , 3 i 4 podlegają likwidacji w oparciu o ustalenia organów ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej, pożarnictwa i ochrony dóbr kultury.
6. W zagospodarowaniu wszystkich terenów, należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, eliminując lub ograniczając wszelkie bariery.
7. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego, do czasu realizacji funkcji określonych planem, jeżeli nie narusza to ustaleń niniejszej uchwały.
8. Burmistrz może wydać stosowną decyzję czasowej zmiany użytkowania terenu, pod warunkiem, że nie ograniczy to realizacji ustaleń planu, nie naruszy interesu osób trzecich oraz nie będzie dotyczyło zabudowy o cechach trwałych.

§ 11

1. Dla wszystkich terenów w których następuje podział na działki i wydzielenie dróg publicznych, nie określonych w planie, **obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości** jako podstawy do wykonania operatów geodezyjnych.
2. **W koncepcji zagospodarowania nieruchomości należy uwzględnić**:
   - ustalenia niniejszej uchwały,
   - wkomponowanie zabudowy w istniejące ukształtowanie terenu,
   - wytworzenie zespołów zindywizualizowanych, sprzyjających organizowaniu wspólnot mieszkańców,
   - drogi dojazdowe o szerokości pasa drogowego minimum 10m z placem manewrowym dla samochodów ciężarowych,

dla zespołów 3 – 5 działek zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne o minimalnej szerokości pasa drogowego 5 m,

- miejsca na parkowanie samochodów, zieleń i place, zgodnie z ustaleniami działu III,
- ochronę istniejących systemów odwodnienia terenu, w tym systemu odwodnień drenażowych,
- niezbędne tereny na infrastrukturę techniczną w tym rezerwy na stacje transformatorowe.

3. Burmistrz w sytuacji konfliktowej zainteresowanych stron, szczególnie jeżeli dotyczyć to będzie dróg dojazdowych i infrastruktury technicznej, wszczyna procedurę opracowania planu miejscowego w skali 1:500 lub 1:1000.
4. Dla przedsięwzięć ważnych dla gminy, szczególnie dla zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jeżeli przepisy nie stanowią inaczej, Burmistrz zapewnia opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej .
5. Zatwierdzając projekt podziału terenu **Burmistrz informuje o realnym terminie wykonania drogi dojazdowej i przyłączy, ustalając kto odpowiada za ich realizację oraz jaki pozostaje stan władania pasem drogi dojazdowej .**
6. Zbywający grunty pod zabudowę jest zobowiązany do informowania nabywców o ustaleniach jak w ust. 5.
7. **Niedopełnienie obowiązku jak w ust. 6 obciąża zbywającego grunt skutkami prawnymi i finansowymi**.
8. Obszar opracowań jak w ust. 1 i 4 winien obejmować teren przedsięwzięcia z otoczeniem, uwzględniając obsługujące ulice, rowy melioracyjne, cieki wodne oraz pasy zieleni izolacyjnej.
9. Opracowania jak w ust. 1 i 4 opracowują osoby należące do izby zawodowej urbanistów lub architektów.
10. Scalenie nieruchomości połączone z ich podziałem dokonuje się w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 lub 1:500 wszczynając stosowną procedurę.
11. Burmistrz zapewnia opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznych dla poszczególnych etapów zabudowy Starego Miasta w miarę kończenia prac archeologicznych, w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12

1. **Na terenach istniejącego zainwestowania** zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania, łącznie ze zmianami rozgraniczenia działek – pod warunkiem, że
2. działania te będą zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały i nie dotyczą funkcji określonych w §10 ust. 5.
3. Ustalenia ust. 1 obowiązują także przy uzupełnianiu zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania, pod warunkiem, że zabudowa projektowana będzie odpowiednio dostosowana do zabudowy istniejącej.
4. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą dostosowania do zabudowy dysharmonizującej krajobraz, którą przeznacza się do modernizacji lub rozbiórki.

§13

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania**.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą dróg i ulic, dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. Zmiana wg ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi powiększenie obszaru własności lub użytkowania, gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1.
5. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej.
6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych lub ekranów z zielenią oraz zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
7. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 ciąży na zarządcy drogi, jeżeli dotyczy to zabudowy istniejącej w dniu uprawomocnienia niniejszej uchwały.

8. Osoby realizujące nową zabudowę w rejonie spodziewanego nasilenia uciążliwości drogi, zobowiązane są do zwiększenia odporności obiektów na przenikanie hałasu do ich wnętrza.

§ 14

1. **Określa się następujące zasady ustalenia linii zabudowy na obszarach istniejącego zainwestowania**:
   1/ w obrębie stref konserwatorskich przyjmuje się jako obowiązujące historyczne linie zabudowy lub historyczne zasady ich kształtowania, jeżeli właściwa służba ochrony zabytków nie postanowi inaczej,
   2/ w osiedlach będących w realizacji, ustalone linie zabudowy uznaje się za obowiązujące,
   3/ na pozostałych terenach istniejące linie zabudowy przyjmuje się za nieprzekraczalne.
2. Na obszarach nie zainwestowanych ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy z uwzględnieniem ust. 4 :
   1/ dla drogi KGP - 40 m od granicy pasa drogowego dla zabudowy mieszkaniowej,
   - 20 m od granicy pasa drogowego dla zabudowy innej,
   2/ dla drogi KG - 10 m od granicy pasa drogowego,
   3/ dla ulicy KZ - 8 m i dla dróg KZ - 20 m od krawężnika,
   4/ dla ulicy KL - 5 m od granicy pasa drogowego, dla dróg KL – 20 m od krawężnika,
   5/ dla ulic KD i KPJ - 3 m od granicy pasa drogowego, dla dróg KD - 15 m od krawężnika,
   6/ w obrębie stref konserwatorskich jak w ust. 1 pkt. 1.
3. Przyjęte w koncepcjach urbanistycznych lub urbanistyczno-architektonicznych, wykonanych przed uprawomocnieniem planu, linie zabudowy zgodne z ust. 1 i 2 uznaje się za obowiązujące.
4. Ustalenia jak w ust. 2 nie mogą ograniczać ustalonych pasów zieleni izolacyjnej, od granicy których nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi minimum 5 .
5. Ustalenia ust. 2 pkt.1 podlegają niezbędnej korekcie, jeżeli w oparciu o przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska, wykonana prognoza hałasu i wibracji wykaże przekroczenie obowiązujących norm z uwzględnieniem przeznaczenia budynku.
6. W prognozie jak w ust. 5 uwzględnia się aktualnie obowiązujące, określone prawem dopuszczalne poziomy hałasu dla danej funkcji.

ROZDZIAŁ 2

W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 15

Ustala się następujące zasady kształtowania architektury:

1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia w tym otoczenia przyrodniczego,
2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową winny być zachowane obiekty architektury historycznej i materiały ikonograficzne,
3/ dla obiektów i ich zespołów pełniących funkcje użyteczności publicznej, należy zapewnić opracowanie projektów gwarantujących dobry poziom dzieł architektonicznych z uwzględnieniem pkt. 2,
4/ w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
5/ w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz oraz obiektów o architekturze nie uwzględniającej ustaleń pkt. 2 oraz kulturowo obcej.

§ 16

1. **Ustala się następujące zasady określenia rzędnych posadzek parterów budynków mieszkalnych**:
   1/ na terenach zabudowy istniejącej nawiązanie do budynków sąsiednich,
   2/ w obrębie stref konserwatorskich na podstawie wytycznych i opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ,
   3/ przyjęte w koncepcjach urbanistycznych przed wprowadzeniem niniejszego planu, rzędne posadzek parterów uznaje się za obowiązujące,
   4/ na terenach nowoprojektowanych dla budynków mieszkalnych na wysokości do 0,5 m od średniej rzędnej terenu; dla budynków

usługowych do 0,2 m od średniej rzędnej terenu z rozwiązaniem dojść gwarantujących dostępność dla osób niepełnosprawnych ; dla budynków produkcyjnych i składowych wg potrzeb technologicznych.

§ 17

Ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

1/ budynki mieszkalne - dachy dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym, o spadkach 35° lub 45° lub półpłaskie o spadkach 12° - 20°, pokrycie dachówką lub materiałami dachówko-podobnymi w kolorze odcieni czerwieni z zachowaniem jedności typów i kolorów wzdłuż ciągów ulicznych,

2/ pozostałe dachy z wyjątkiem hal produkcyjnych i magazynowych, dachy dwuspadowe, symetryczne o spadku 30° z tolerancją 10°, pokrycie jak w pkt. 1,

3/ hale produkcyjne i magazynowe - dachy wg rozwiązań indywidualnych,

4/ w obrębie stref konserwatorskich charakter i pokrycie dachów oraz usytuowanie kalenicy określają uwarunkowania historyczne,

5/ dachy jak w pkt. 1 należy sytuować kalenicą równolegle do drogi, jeżeli z uwarunkowań jak w pkt. 4 nie wynikają inne ustalenia,

6/ w obrębie terenów dla których opracowane były koncepcje urbanistyczne, w oparciu o które realizowana jest zabudowa, sposób usytuowania kalenicy dachów należy kontynuować,

7/ przyjęty w koncepcjach urbanistycznych oraz koncepcjach urbanistyczno-architektonicznych nowych kompleksów zabudowy, sposób usytuowania kalenicy dachów zgodny z ustaleniami pkt. 4 i 5, uznaje się za obowiązujący ,

8/ dla budynków jak w pkt. 2 i 3 sposób usytuowania kalenicy dachów określa się indywidualnie,

9/ ustala się zasadę sukcesywnej zamiany dachów płaskich na budynkach mieszkalnych i usługowych, na dachy wysokie lub pół-płaskie wg zasad jak w pkt. 1 i 2,

10/ istniejące pokrycia dachowe z eternitu, należy sukcesywnie wymieniać na materiały jak w pkt. 1.

§ 18

1. **Na obszarze planu obowiązują następujące zasady określenia wysokości zabudowy**:
   1/ przy uzupełnieniu zabudowy, nawiązanie do wysokości zabudowy istniejącej, z uwzględnieniem § 17 pkt. 9,
   2/ dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
   3/ dla zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej jedna do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
   4/ dla zabudowy wielorodzinnej dwie do trzech kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
   5/ pozostała zabudowa jedna do dwóch kondygnacji naziemnych, ale nie wyżej jak 12 m do kalenicy dachu.
2. W sytuacjach uzasadnionych szczególnymi względami technologicznymi, dopuszcza się w obszarze terenów oznaczonych symbolem PSB obiekty o większej wysokości od ustalonych w ust. 1 pkt. 4, pod warunkiem wykonania prognozy skutków dla krajobrazu, które określi sposób minimalizacji negatywnego wpływu zamierzenia na krajobraz .

ROZDZIAŁ 3

W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

§ 19

1. **Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:**
   1/ wzgórze Starego Miasta z kościołem,
   2/ jezioro Kisielickie z jego otoczeniem,
   3/ wieża ciśnień,
   4/ historyczny budynek szkoły podstawowej.

2. Należy zapewnić szeroką informację o wartościach elementów jak w ust. 1 oraz sposobie ich ochrony.

§ 20

1**. W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się następujące strefy konserwatorskiej:**

1/ **strefę W –** ochrony archeologicznej, która obejmuje obszar Starego Miasta planu,
2/ **strefę A** - ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru Starego Miasta,
3/ **strefę B** - ochrony konserwatorskiej, która obejmuje historyczne fragmenty w południowej i północno-zachodniej części miasta,
4/ **strefę E** - ochrony ekspozycji, która obejmuje tereny na przedpolu Starego Miasta od strony projektowanej drogi krajowej oraz obszar jeziora,
5/ **strefę K** - ochrony krajobrazu , która obejmuje tereny położone na zachód od jeziora i na południe od Starego Miasta oraz teren pomnika żołnierzy radzieckich przy cmentarzu.

2.Ustala się następujący tryb postępowania w obrębie stref konserwatorskich:

1/ **w strefie W obowiązuje**:
a/ w wyznaczonych granicach , należy przed zmianą zagospodarowania terenu wykonać archeologiczne badania ratownicze,
b/ zakres badań oraz sposób i warunki zagospodarowania terenu w oparciu o wyniki badań, określa Wojewódzki Konserwator Zabytków,
c/ przeznaczenie terenów określają podstawowe funkcje ustalone w dziale III,
2/ **w strefie A obowiązuje**:
a/ sukcesywne opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznych w oparciu o wyniki badań archeologicznych jako podstawy do uruchomienia działań realizacyjnych, z uwzględnieniem ustaleń § 62 ust. 10 i 11 oraz § 57 ust. 5 i 6,

b/ podjęcie działań na rzecz zasygnalizowania w terenie takich form historycznych jak mury obronne, bramy miejskie i bastiony,

c/ budowę obiektów należy poprzedzić uzyskaniem od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: wytycznych do projektowania, uzgodnienie projektu i zezwolenie na realizację.

3/ **w strefie B obowiązuje**:

a/ ochrona urbanistycznych i architektonicznych wartości historycznych,

b/ przy realizacji nowych budynków nawiązanie do historycznych cech zabudowy,

c/ pełna ochrona konserwatorska obiektów historycznych,

d/ zachowanie cech historycznych przy remontach i modernizacji obiektów objętych ochroną,

e/ likwidacja obiektów dysharmonizujących,

f/ opiniowanie wszystkich projektów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

4/ **w strefie E obowiązuje**:

a/ ochrona strefy ekspozycji, utworzonej dla obserwacji wzgórza Starego Miasta,

b/ zakaz realizacji obiektów w sposób dyskwalifikujący funkcję strefy,

c/ zmiany w strefie wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

5/ **w strefie K obowiązuje**:

a/ ochrona terenów zieleni / ZP i SZ/ oraz pomnika żołnierzy radzieckich przed dewastacją,

b/ kształtowanie zabudowy na terenach MJ i MU w sposób maksymalnie nawiązujący do tradycji historycznych w celu uzyskania optymalnego powiązania kompozycyjnego z zabudową Starego Miasta,

c/ zmiany ustaleń jak w pkt. a i b wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. **Wszelkie zmiany związane z obiektami wpisanymi lub wpisywanymi do rejestru zabytków**, niezależnie od ich położenia w stosunku do stref konserwatorskich, wymagają wytycznych, uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. W strefach konserwatorskich obowiązuje określenie linii zabudowy jak w § 14 ust. 1, rzędnych posadzek parterów jak w § 16 ust. 1 pkt. 2, zasady kształtowania dachów jak w § 17 pkt. 4 i 5 oraz wysokości zabudowy jak w § 18 ust. 1 pkt. 1, 2 i 3.

§ 21

1. Cały obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 210 „Iława”
2. Szczegółowe zasady ochrony zbiornika określi Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w drodze rozporządzenia.
3. Do czasu określenia zasad jak w ust. 2 wszelkie zamierzenia, mogące stanowić zagrożenie dla czystości gruntu i wód wymagają uzgodnień Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
4. Właściciele i użytkownicy istniejących obiektów i urządzeń, które nie spełniają warunków zabezpieczenia wód i gruntu przed zanieczyszczeniem stanowiącym zagrożenie dla zbiornika jak w ust. 1, zobowiązani są do zmiany istniejącego stanu w terminach uzgodnionych z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.

§ 22

1. **Ustala się przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż rzeki Gardęgi, cieków wodnych, wokół jeziora i stawów, określone granicami na rysunku z włączeniem przyległych terenów leśnych, zieleni naturalnej i szuwarowej.**
2. Korytarze ekologiczne pełnią funkcje hydrologiczne, biologiczne i klimatyczne.
3. W obrębie korytarzy ekologicznych należy zapewnić korzystne warunki dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.
4. W obrębie korytarzy jak w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy oraz realizacji urządzeń technicznych nie związanych z gospodarką wodną i niezbędnymi przebiegami sieci infrastruktury technicznej.

§ 23

1. **Wyznacza się na rysunku obszar do ustanowienia użytku ekologicznego**.
2. Burmistrz spowoduje wszczęcie postępowania na rzecz ustanowienia użytku ekologicznego jak w ust. 1.
3. Użytek ekologiczny należy ustanowić jednocześnie z jego częścią położoną w gminie.
4. Oprócz funkcji ochrony przyrody, użytek ekologiczny należy ustanowić w celu tworzenia rezerwy wody czystej dla jeziora Kisielickiego.
5. Do czasu zakończenia procedur formalnych w obszarze projektowanego użytku ekologicznego obowiązuje zakaz wprowadzania zmian w użytkowaniu terenów.

§ 24

1. **Określa się na rysunku granice obszaru ochrony bezpośredniej oraz strefy pośredniej ujęć miejskich.**
2. W strefach jak w ust. 1 obowiązuje reżim sanitarny w zakresie określonym w stosownych decyzjach związanych z ich ustanowieniem**.**
3. Tereny zabudowy w strefach jak w ust. 1 należy objąć całkowicie kanalizacją sanitarną oraz kanalizacją deszczową wyposażoną w stosowne separatory.

§ 25

1. **Określa się na rysunku usytuowanie przewidzianego do ustanowienia pomnika przyrody**, zgodnie z „Ekofizjografią” opracowaną przez „Ekoprzestrzeń Jacek Hoffmann”.
2. Burmistrz spowoduje wszczęcie postępowania w celu ustanowienia pomnika przyrody jak w ust. 1.
3. Zakres ochrony określi akt ustanowienia pomnika.
4. Do czasu zakończenia procedury formalnej wokół obiektu w zasięgu jego korony, obowiązuje zakaz wprowadzania zmian w użytkowaniu terenu.

§ 26

1. **Określa się na rysunkach potencjalne obszary ograniczonego użytkowania,** obejmujące tereny zagrożeń sanitarnych od drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz od oczyszczalni ścieków .
2. Do czasu ustanowienia granic obszarów ograniczonego użytkowania, w ich obrębie obowiązuje ograniczenie produkcji roślinnej dla celów konsumpcyjnych i wypasania zwierząt oraz zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
3. Ustalenia ust. 2 w odniesieniu do drogi w zakresie dotyczącym produkcji roślinnej i wypasu zwierząt, obowiązują od momentu uzyskania przez drogę parametrów drogi GP.

§ 27

1. **Ustala się na rysunkach punkty i ciągi widokowe**, związane z możliwością obserwacji atrakcyjnego krajobrazu związanego z obszarem Starego Miasta.
2. W wyznaczonych miejscach należy tworzyć warunki do prowadzenia obserwacji poprzez właściwe sytuowanie zabudowy, komponowanie zieleni i zagospodarowanie miejsca.

ROZDZIAŁ 4

W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 28

1. **Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej**
2. Ustala się, że podstawą działań jak w ust. 1 powinny być zaktualizowane i uszczegółowione opracowania branżowe, dostosowane do projektowanego rozwoju.
3. Opracowania jak w ust. 2, należy wykonać z uwzględnieniem zasad rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w niniejszym rozdziale.

4. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego.
5. Opracowania jak w ust. 2, podlegają akceptacji przez Burmistrza po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień wynikających z przepisów szczególnych i stwierdzeniu zgodności rozwiązań z niniejszą uchwałą.
6. Podstawą oddania poszczególnych obiektów do eksploatacji musi być pełne zabezpieczenie gruntu, wody i powietrza przed nienormatywnymi zanieczyszczeniami.
7. Wszystkie obiekty w mieście należy podłączyć do kanalizacji sanitarnej.
8. Sieci należy projektować tworząc korytarze infrastruktury technicznej w pasach drogowych z wyłączeniem drogi krajowej oraz równolegle do kanałów systemu melioracyjnego i wykorzystując ciągi zieleni bez prawa ograniczenia ich podstawowych funkcji.
9. Ustala się zakaz prowadzenia sieci zarówno podziemnych jak i napowietrznych – ukośnie przez tereny.
10. Odstępstwo od ustaleń ust. 9 dotyczy wyznaczonych korytarzy infrastruktury technicznej dla linii elektroenergetycznych – symbol TE.
11. Ustala się, że niniejszy plan przewiduje realizację wszystkich sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru.

§ 29

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

1/ podstawą zaopatrzenia miasta w wodę są istniejące ujęcia miejskie – symbol TW współpracujące z wieżą ciśnień – symbol TC,
2/ dopuszcza się realizację ujęć w obszarze planu, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu,
3/ przy projektowaniu i realizacji sieci magistralnych należy uwzględnić właściwe ich zpierścieniowanie,
4/ sieci rozbudowywać wg zasad określonych w § 28 ust. 8 i 9.

§ 30

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1/ odbiornikiem ścieków z obszaru planu będzie istniejąca oczyszczalnia – symbol TK , poprzez system kolektorów istniejących rozbudowywanych w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym,
2/ w obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu,

3/ wszystkie przepompownie i ewentualne podczyszczalnie, należy wyposażyć w zbiorniki awaryjne, eliminując możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych lub gruntu,
4/ adaptuje się istniejące przepompownie ścieków - symbol TP,
5/ sieci rozbudowywać wg zasad określonych w § 28 ust 8 i 9.

§ 31

Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód deszczowych

1/ kanalizacja deszczowa funkcjonować będzie wyłącznie w oparciu o rozwiązania lokalne, odcinkowe lub ciągi kolektorów powiązane z systemem hydrograficznym obszaru planu,
2/ ustala się, że wszystkie podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych z baz produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz ulic , muszą być wyposażone w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń,
3/ w obszarze opracowania należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków do lokalnej filtracji gruntowej,
4/ sieci kanalizacji deszczowej realizować wg zasad określonych w § 28 ust. 8 i 9.

§ 32

Zasady funkcjonowania systemu melioracji i osłony przeciwpowodziowej.

1. Ustala się korytarze odwodnienia obszaru tworzące system melioracji i osłony przeciwpowodziowej.
2. System działa w oparciu o modernizowany i doskonalony układ elementów składowych jak rowy podstawowe i szczegółowe, rzeka, oraz wały.
3. Wszelkie formy zagospodarowania terenów należy dostosować do istniejącego systemu melioracyjnego w tym ciągów drenażowych lub jego prawidłowej przebudowy w oparciu o warunki i uzgodnienia właściwych służb melioracyjnych.

4. Wzdłuż wszystkich rowów, kanałów i rzeki, obowiązuje zapewnienie dostępności, zgodnie z aktualnymi przepisami, z uwzględnieniem warunków dla pracy stosownego sprzętu technicznego.
5. Ustala się zakaz obustronnego obsadzania drzewami rowów i kanałów.

§ 33

Ustala się następujące zasady funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:

1. System działa w oparciu o główny punkt elektroenergetyczny – symbol TE, którego teren stanowi rezerwę na realizację GPZ, jeżeli wyniknie to z potrzeb energetycznych.
2. Ustala się etapową modernizację sieci elektroenergetycznej, dążąc do jej skablowania w strefach intensywnego zainwestowania.
3. Przy projektowaniu zewnętrznych sieci 15 kV – należy wykorzystać określone na rysunku planu korytarze techniczne, w obrębie których wprowadza się zakaz zabudowy.
4. Lokalizacje stacji transformatorowych ustala się na terenach zainwestowania, w zależności od potrzeb energetycznych.
5. Projektowane i modernizowane linie elektroenergetyczne , należy prowadzić w lokalnych korytarzach infrastruktury technicznej wykonywanych wg zasad określonych w § 28 ust. 8,9 i 10.
6. Przy opracowywaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości i koncepcji urbanistyczno-architektonicznych , należy określić rezerwy terenu na lokalizacje stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii i warunki techniczne zakładu energetycznego.
7. Lokalizacje stacji transformatorowych, oprócz zasad jak w ust. 4 i 6, określa się w opracowywanych studiach branżowych z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały oraz interesu prawnego stron.
8. W obrębie zagród rolniczych, położonych poza zwartą zabudową oraz poza strefami konserwatorskimi, dopuszcza się realizację indywidualnych elektrowni wiatrowych małej mocy o maksymalnej wysokości do 30 m łącznie z wysokością śmigła.
9. W przypadku realizacji GPZ, jak w ust. 1, na linię zasilającą 110 kV należy przeznaczyć korytarz techniczny jak w ust. 3, wyprowadzony w kierunku Susza.
10. Kolizja z siecią istniejącą nowych obiektów obciążają inwestora, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 34

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1. Obszar planu przeznacza się do objęcia systemem sieciowego zaopatrzenia w gaz ziemny.
2. Zakłada się budowę sieci funkcjonujących w oparciu o projektowaną stację redukcyjno-pomiarową o symbolu TG z przyłączem z kierunku Susza siecią wysokiego ciśnienia.
3. Przy projektowaniu sieci należy dążyć do ich zpierścieniowania oraz uwzględnić ustalenia § 28 ust. 8 i 9.

§ 35

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1. Podstawowym sposobem zaopatrzenia w energię cieplną będzie kotłownia centralna dla terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej – symbol TEC oraz lokalne źródła ciepła.
2. Należy dążyć do eliminowania nieekologicznych źródeł ciepła opartych o paliwo stałe.
3. Preferuje się rozwój niekonwencjonalnych źródeł ciepła jak kotłownie na biomasę, baterie słoneczne i pompy cieplne.
4. Istniejące kotłownie konwencjonalne nie przewidziane do zmiany nośnika energetycznego, należy wyposażyć w maksymalnie sprawne systemy oczyszczające.
5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji różnego typu urządzeń do spalania odpadów niebezpiecznych.

§ 36

Ustala się następujące zasady funkcjonowania telekomunikacji:

1. Obsługa telekomunikacyjna oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe – podlegają ochronie.
3. Rozbudowa sieci podlega zasadom określonym w § 28 ust. 8 i 9.
4. Nowe maszty telefonii komórkowej mogą być lokalizowane wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami PSB w części północno-zachodniej i zachodniej miasta oraz na terenach UPM na południe od drogi krajowej nr 16.

§ 37

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami stałymi

1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych gospodarki odpadami .
3. Unieszkodliwianie i zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu w ramach międzygminnego systemu gospodarki odpadami.

D Z I A Ł III

PRZEZNACZENIE TERENÓW

ROZDZIAŁ 1

FUNKCJE PODSTAWOWE I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 38

1. **Ustala się funkcję podstawową - jezioro, stawy, rzeka, cieki wodne,** dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem W.
2. Na terenach określonych w ust. 1 obowiązuje:
   1/ doprowadzenie czystości wody do minimum II klasy,
   2/ prowadzenie w oparciu o specjalistyczne ekspertyzy rekultywacji z uwzględnieniem: czyszczenia dna i brzegów, odcięcia dopływu ścieków sanitarnych i nie podczyszczonych wód deszczowych, ochrony roślinności naturalnej oraz zabezpieczenia linii brzegowej przed spływem wszelkich zanieczyszczeń,
   3/ zakaz budowy pomostów dla indywidualnych potrzeb ,
   4/ ochrona wałów przeciwpowodziowych, urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych,

5/ przy regulacji linii brzegowej stosowanie głównie materiałów naturalnych.

3. Od linii brzegowej rzek i jezior obowiązuje zapewnienie dojścia szerokości 1,5 m i zakaz zagrodzenia dojścia
4. Na etapie projektowania docelowego przebiegu drogi nr 16, niezbędną korektę koryta rzeki Gardęgi, należy uzgodnić z administracją gospodarki wodnej.

§ 39

1. **Ustala się funkcję podstawową – szuwary, zarośla,** dla terenów oznaczonych symbolem SZ.
2. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje ochrona istniejącej roślinności i zakaz zmiany sposobu użytkowania.
3. Ochrona roślinności jak w ust. 2 nie obowiązuje, jeżeli wynikać to będzie z potrzeb działań przeciwpowodziowych.

§ 40

1. **Ustala się funkcję podstawową - lasy,** dla terenów oznaczonych symbolem L.
2. System zadrzewień śródpolnych podlega ochronie ze względu na ich funkcje przyrodnicze.
3. Realizację dodatkowych zalesień na terenach rolnych, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie narusza to innych funkcji.
4. Na terenach oznaczonych symbolem L obowiązują przepisy dotyczące ochrony gruntów leśnych oraz użytkowania i eksploatacji obszarów leśnych.

§ 41

1. **Ustala się funkcję podstawową – zalesienia,** dla terenów oznaczonych symbolem LZ.
2. Ustalenia jak w ust. 1 wynikają głównie z potrzeby ochrony stref źródliskowych oraz stoków a ponadto z klasy gruntu, analiz krajobrazowych oraz potrzeb w zakresie poprawy klimatu.
3. Do czasu wykonania zalesień, dla terenów obowiązują ustalenia § 45 ust. 1 i 2 a po ich wykonaniu ustalenia § 40 ust. 4 .

§ 42

1. **Ustala się funkcję podstawową - zalesienia po eksploatacji piasku,** dla terenów oznaczonych symbolem LE.
2. Obowiązek realizacji ustaleń jak w ust. 1 wynikać będzie z realizacji programu rekultywacji wyrobiska.
3. W przypadku rezygnacji z eksploatacji piasku, tereny włącza się do funkcji jak w § 41.

§ 43

1. **Ustala się funkcję podstawową – zieleń naturalna**, dla terenów oznaczonych symbolem ZN.
2. W obrębie terenów jak w ust. 1 występują różne formy zieleni w tym łąki, które obejmuje się ochroną.
3. Ustalenia ust. 2 nie ograniczają zabiegów konserwacyjnych związanych z melioracją i osłoną przeciwpowodziową.

§ 44

1. **Ustala się funkcję podstawową - zieleń izolacyjna**, dla terenów oznaczonych symbolem ZI.
2. Zieleń izolacyjną tworzy się dla rozdzielenia kolizyjnych funkcji.
3. Zieleń jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, poprzez udział gatunków zimozielonych oraz kompozycje wielopiętrowe.
4. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
5. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być wykorzystane na lokalne korytarze infrastruktury technicznej, jeżeli nie naruszy to ustaleń jak w ust. 2 i 3.
6. Zieleń izolacyjną wałów przeciwpowodziowych tworzą murawy w szczególnych przypadkach wzmocnione krzewami.
7. Zieleń izolacyjna może być realizowana jako różnorodne formy zieleni urządzonej, jeżeli nie ograniczy to jej funkcji podstawowej.
8. Zieleń izolacyjna może być komponowana w powiązaniu z różnymi formami ekranów izolacyjnych.

§ 45

1. **Ustala się funkcje podstawową - zieleń parkowa**, dla terenów oznaczonych symbolem ZP.
2. Zieleń parkowa pełni funkcje rekreacyjne i krajobrazowe.
3. W obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tworzenie zieleni parkowej uznaje się za zgodne z planem.
4. Przy nasadzeniach na nowych terenach, należy maksymalnie uwzględnić gatunki drzew i krzewów zgodnych z potencjalną roślinnością naturalną, występującą na danym siedlisku.
5. W obrębie zieleni parkowej obowiązuje zakaz prowadzenia rębni całkowitych z dopuszczeniem rębni gniazdowych, głównie sanitarnych.

§ 46

1. **Ustala się funkcję podstawową – zieleń cmentarzy**, dla terenów oznaczonych symbolem ZC.
2. Lokalizacja cmentarzy jest stała i nienaruszalna z uwzględnieniem ust. 4.
3. Adaptuje się istniejący nieczynny cmentarz historyczny oraz istniejący cmentarz czynny, określając teren dla jego powiększenia.
4. W celu przeprowadzenia projektowanej drogi krajowej przez narożnik północno-zachodni cmentarza historycznego, należy wykonać niezbędne badania oraz opracować program prac zabezpieczających, który wymaga uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Plan nie przewiduje reaktywowania nieczynnego cmentarza historycznego.
6. Wokół cmentarza czynnego łącznie z częścią projektowaną, obowiązuje 50 m strefa zakazu realizacji zabudowy na stały pobyt ludzi.

§ 47

1. **Ustala się funkcję podstawową - tereny rolne**, dla obszarów oznaczonych symbolem R.
2. Obszary jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji roślinnej i zwierzęcej, według ich naturalnych predyspozycji z uwzględnieniem ustaleń § 26 ust.2 i 3.
3. Dopuszcza się realizację nowych zagród , w obszarach jak w ust. 1, na następujących warunkach:
   1/ dla gospodarstw rolnych przy powierzchni areału minimum 5 ha,
   2/ dla gospodarstw ogrodniczych przy powierzchni areału minimum 1 ha,

3/ dojazd wyłącznie za pośrednictwem dróg gminnych nie powiązanych bezpośrednio z drogą krajową ,
4/ potrzeba realizacji wynikać będzie z planu urządzenia gospodarstwa.

4. Z lokalizacji nowych zagród wyłącza się następujące tereny:
1/ korytarze ekologiczne,
2/ pasy szerokości po 150 m od granic pasów dróg krajowych.
5. Na terenach rolnych obejmuje się ochroną istniejącą zieleń śródpolną.
6. Na terenach rolnych dopuszcza się realizację oczek wodnych, bez prawa wykonywania stawów rybnych dla celów produkcyjnych.

§ 48

1. **Ustala się funkcję podstawową - tereny rolne pochodzenia organicznego**, dla obszarów oznaczonych symbolem RP.
2. Obszary jak w ust. 1 przeznacza się do produkcji rolnej zgodnie z ich naturalną predyspozycją z zakazem realizacji zagród.

§ 49

1. **Ustala się funkcję podstawową – potencjalne tereny plantacji wierzby energetycznej**, dla terenów oznaczonych symbolem RW.
2. Do czasu realizacji plantacji jak w ust. 1 dla terenów tych obowiązują ustalenia § 47.
3. Wzdłuż rzeki Gardęgi wyłącza się pas szerokości minimum 5 m od nasadzeń, dla potrzeb prowadzenia robót konserwacyjnych jak w § 32.

§ 50

1. **Ustala się funkcję podstawową - potencjalne tereny ogrodnictw**, dla terenów oznaczonych symbolem RO.
2. Tereny pod zagrody ogrodnicze mogą być adaptowane na następujące funkcje: zabudowa jednorodzinna - MJ, zabudowa mieszkalno-usługowa - MU z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem RP.
3. Zmiana przeznaczenia jak w ust. 2 następuje w nawiązaniu do funkcji terenów przyległych .
4. Po zmianie funkcji obowiązują odpowiednio ustalenia § 54 lub 56.

§ 51

1. **Ustala się funkcję podstawową - ogrody działkowe** , dla terenów oznaczonych symbolem RD.
2. Powierzchnia działek w ogrodach działkowych do 500 m².
3. Dopuszczalna powierzchnia użytkowa zabudowy zgodnie z regulaminem ogrodu z możliwością wykonywania dodatkowych wiat, pergoli itp.
4. Architektura obiektów musi spełniać ustalenia § 15 pkt. 2 i 5, wysokość obiektów jedna kondygnacja, dachy dwuspadowe o nachyleniu 35° lub 45º.
5. W przypadku adaptacji na ogród rekreacyjny powierzchnia przeznaczona na zieleń i ewentualny basen, nie może być mniejsza jak 80% działki.
6. Przy ogrodach należy tworzyć parkingi zewnętrzne lub wewnętrzne przyjmując jedno miejsce postojowe na każdą działkę.

§ 52

1. **Ustala się funkcję podstawową - tereny sportowe**, dla terenów oznaczonych symbolem S.
2. Rodzaj urządzeń sportowych uzależnia się od programu przedsięwzięcia z uwzględnieniem potrzeb dzieci i młodzieży, zgodnie z obowiązującymi standardami.
3. Na terenach sportowych dopuszcza się zabudowę wynikająca z ustaleń jak w ust. 2.
4. Przy publicznych terenach sportowych należy tworzyć parkingi, w ilości minimum 1 stanowisko na 5 miejsc na widowni.

§ 53

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny zagród**, dla terenów oznaczonych symbolem MR.
2. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się uzupełniająco realizację dodatkowych budynków jednorodzinnych lub wprowadzenie funkcji usługowych, jeżeli nie naruszy to innych ustaleń niniejszej uchwały.

§ 54

1. **Ustala się funkcję podstawową - zabudowa jednorodzinna**, dla terenów oznaczonych symbolem MJ.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 600 m², bliźniaczej 400 m² i szeregowej 300 m².
3. Ustala się, że wielkość terenów na zieleń, uprawy i różne formy rekreacji nie może być mniejsza jak 70% powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej.
4. Ustala się, że w obrębie zabudowy jak w ust. 1, obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na dwa budynki jednorodzinne, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.
5. W obrębie zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie usług związanych z obsługą mieszkańców na warunkach określonych w § 10 ust. 1 do 3.
6. Podziały wewnętrzne określone na rysunku planu ustalają zasady i mogą być korygowane w postępowaniu realizacyjnym z uwzględnieniem ust. 2.
7. Ustalenia ust. 2 i 3 nie obowiązują dla obszaru Starego Miasta, na którym rozstrzygnięć dokona Wojewódzki Konserwator Zabytków zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 12 i § 20 ust. 2 pkt. 2a.

§ 55

1. **Ustala się funkcję podstawową - zabudowa wielorodzinna**, dla terenów oznaczonych symbolem MW.
2. Plan adaptuje istniejącą zabudowę wielorodzinną i określa tereny nowe w części północnej miasta.
3. Grupy małych budynków wielorodzinnych mogą być realizowane jako funkcja uzupełniająca na warunkach określonych w § 10 ust. 1 do 3, w obrębie terenów oznaczonych symbolami MJ i MU, z wyjątkiem terenów MJ w obrębie Starego Miasta.
4. W obrębie zabudowy wielorodzinnej, obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca postojowego lub garażowego na każde mieszkanie.

§ 56

1. **Ustala się funkcje podstawową - zabudowa mieszkaniowo-usługowa**, dla terenów oznaczonych symbolem MU.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej 600 m² dla usług wbudowanych w budynek mieszkalny i 1000 m² dla usług wolnostojących lub przybudowanych.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 wprowadza się zakaz realizacji takich zakładów usługowych jak stolarnie, lakiernie, zakłady blacharskie, zakłady wulkanizacyjne i podobne, niezależnie od stopnia wypełnienia warunków jak w § 13.
4. Ustala się, że wielkość terenów na zieleń, uprawy i różne formy rekreacji nie może być mniejsza jak 60% powierzchni działki zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
5. Ustala się, że w obrębie zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc postojowych na jeden obiekt mieszkalno-usługowy, niezależnie od ilości miejsc postojowych na terenie działek.
6. W obrębie zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację na wydzielonym terenie różnorodnych usług, zgodnie z zasadami określonymi w § 10 ust. 1 do 3 z wyłączeniem obiektów jak w ust. 3 oraz stacji paliw.
7. Ustalenia ust. 2 i 4 nie obowiązują dla obszaru Starego Miasta, na którym rozstrzygnięć dokona Wojewódzki Konserwator Zabytków zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 12 i § 20 ust. 2 pkt. 2a.

§ 57

1. **Ustala się funkcję podstawową - zabudowa usługowa**, dla terenów oznaczonych symbolem U.
2. Wielkość działki dla zabudowy usługowej określa się indywidualnie w zależności od jej charakteru.
3. Ustala się lokalizację szkół symbol US, kościoła symbol UK oraz miejsc koncentracji usług i handlu symbol UH.
4. Przy obiektach usługowych minimalna ilość miejsc parkingowych powinna wynosić 1 miejsce na 3 zatrudnionych oraz 1 miejsce na 100 m² pu.
5. **Wydziela się w obrębie Starego Miasta lokalizację ratusza oznaczoną symbolem RT**.
6. Obiekt jak w ust. 5 może być przeznaczony na siedzibę władz miejskich lub wyjątkowo na inne funkcje publiczne.

§ 58

1. **Ustala się funkcję podstawową - zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela**, dla terenów oznaczonych symbolem UPM.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla nowej zabudowy jak w ust. 1 na 2.000 m², z czego minimum 800 m² na część mieszkalną.
3. Ustalenie ostatecznej wielkości działki uzależnia się od rodzaju zakładanej działalności.
4. Dla części mieszkalnej procent zabudowy ustala się w wysokości 30% terenu, dla pozostałej części procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości do 60%.
5. W obrębie terenów jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę dla różnych form działalności gospodarczej w tym rzemiosła z zachowaniem zasad określonych w § § 7 i 13.
6. Ustala się, że wszelkie place nie narażone na działanie środków stanowiących zagrożenie dla środowiska, należy wykonywać jako ażurowe dla ograniczenia spływu wód opadowych.
7. W obrębie terenów jak w ust. 1 zieleń należy kształtować w pierwszej kolejności jako izolację od dróg, sąsiadów i od części mieszkalnej.
8. Ustala się, że część mieszkalna na poszczególnych działkach zabudowy jak w ust. 1 nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności.
9. W obrębie poszczególnych działek należy zrealizować niezbędną ilość miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, w tym minimum 5 miejsc dla interesantów i 1 miejsce na 3 zatrudnionych.
10. Przy ulicach i dojazdach wymagana jest realizacja minimum 2 miejsc postojowych na każdy zakład.

§ 59

1. **Ustala się funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, składowa, baz budowlanych i transportowych**, dla terenów oznaczonych symbolem PSB.
2. Wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 1 określa się indywidualnie.
3. Procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości 70%.
4. Dla nawierzchni placów obowiązują ustalenia jak w § 58 ust. 6 .
5. Zieleń należy kształtować głównie jako izolację od dróg i od sąsiadów.
6. Wykonanie wyznaczonych na rysunku pasów zieleni izolacyjnej jest obowiązkiem realizującego lub prowadzącego zakład produkcyjny lub inny obiekt uciążliwy.

7. W całym obszarze terenów jak w ust. 1 obowiązuje ścisłe przestrzeganie ustaleń § 7 i 13.
8. W obrębie terenów o symbolu PSB dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 1.000 m² pu.

9. Ustala się minimum miejsc parkingowych jak w § 58 ust. 9 i 10 powiększonych odpowiednio z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych zakładów.

§ 60

1. **Ustala się następujące potencjalne tereny: zabudowy mieszkaniowej – symbol R/PM, zabudowy przemysłowo-składowej – symbol R/PP oraz fermy energetycznej małej mocy – symbol LZ/PE.**
2. Tereny R/PM i R/PP stanowią rezerwę rozwojową miasta, zabudowa wymaga opracowania planu miejscowego.
3. Tereny jak w ust. 2 pełnią funkcje terenów rolnych symbol R bez prawa zabudowy.
4. Teren LZ/PE może być przeznaczony na fermę energetyczną małej mocy w oparciu o niniejszy plan, z zachowaniem minimum 100 m od zabudowy mieszkaniowej i maksymalnej wysokości 30 m łącznie z wysokością śmigieł.
5. W przypadku rezygnacji z fermy energetycznej teren przeznacza się do zalesienia symbol LZ, natomiast przy realizacji fermy otoczenie siłowni przeznacza się na zieleń naturalną symbol ZN lub tereny rolne symbol R.

ROZDZIAŁ 2

K O M U N I K A C J A

§ 61

1. **Ustala się funkcję podstawową - tereny kolejowe**, dla terenów oznaczonych symbolem KK.
2. Zmiany granic stanu istniejącego terenów kolejowych, wymagają uwzględnienia interesu stron, w tym prawa własności.

3. Plan zakłada utrzymanie istniejących linii kolejowych w kierunku Jabłonowa Pomorskiego i Prabut oraz adaptacji stacji kolejowej.
4. Ustala się alternatywne rozwiązanie przejazdu przez tereny kolejowe w kierunku wsi Limża, uznając przejazd na przedłużeniu ulicy zbiorczej / ul. Daszyńskiego/ za wariant optymalny.
5. Wybór wariantu jak w ust. 4 uzależnia się od natężenia ruchu.

wypis z miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Kisielice

§ 62

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny dróg i ulic**, dla pasów drogowych oznaczonych symbolem K.
2. Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz wymagane minimalne pasy drogowe:
   1/ KGP - droga główna ruchu przyspieszonego - 80 m, dwie jezdnie,
   2/ KG/Z - droga główna, pas drogi 25 m, pas ulicy 17 m w granicach dopuszczalnych przez istniejącą zabudowę - docelowo ulica zbiorcza,
   3/ KZ - drogi zbiorcze pas drogi i ulicy 20 m, jedna jezdnia,
   4/ KL - drogi lokalne pas drogi 15 m, pas ulicy 12 m,
   5/ KD - drogi dojazdowe, pas drogi 15 m, pas ulicy 10 m.
   6/ KPJ - drogi pieszo jezdne, pas ulicy 5,5 m,
   7/ KP - drogi ruchu pieszego, pas drogi 4 m.

3. Szerokość pasa drogowego odczytuje się z rysunku z uwzględnieniem ustaleń ust. 2 i 4 .
4. W obrębie istniejącej zabudowy szerokość pasa drogowego dostosowuje się do uwarunkowań, wynikających z zabudowy i innych elementów uniemożliwiających osiągnięcie parametrów określonych w ust. 3.
5. W zależności od uwarunkowań lokalnych oraz rozwiązań technicznych szerokości pasów dróg projektowanych mogą być większe od parametrów jak w ust. 3.
6. Ustala się strefę węzła dwupoziomowego oraz głównego skrzyżowania w jednym poziomie jak na rysunku.
7. Wyłącza się z zabudowy i zmiany użytkowania tereny pod drogi projektowane w szerokości pasów drogowych, poszerzonych do określonych w § 14 nieprzekraczalnych linii zabudowy.
8. Czasowa zmiana użytkowania terenów jak w ust. 7 może być określona przez Burmistrza po uzyskaniu zgody zarządcy projektowanej drogi.
9. Realizacja drogi głównej ruchu przyspieszonego KGP wymaga:
   1/ realizacji dojazdów do posesji w formie dróg dojazdowych w pasie drogi KGP,

2/ przeprowadzenia badań i opracowanie programu prac zabezpieczających dla fragmentu historycznego cmentarza zgodnie z § 46 ust. 4.

3/ zrealizowanie programu ochrony akustycznej dla zabudowy adaptowanej, istniejącej w okresie uprawomocnienia planu,

4/ analizy możliwości zachowania istniejącego mostu dla potrzeb ciągu pieszo-jezdnego jako dojazdu do posesji.

10. Dopuszcza się korekty ulic dojazdowych KD w obrębie Starego Miasta, w oparciu o studia i uszczegółowione opracowania w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
11. **Ustala się przestrzeń publiczną w obrębie Starego Miasta** oznaczoną symbolem PP z przeznaczeniem na ciągi piesze, place, zieleń, miejsca postojowe i małą architekturę wg opracowań szczegółowych uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 63

1. **Ustala się zasady organizacji dojazdów** w obrębie terenów do zabudowy.
2. Dojazdy jak w ust. 1 określone są na rysunku strzałkami.
3. Realizujący zabudowę na terenie, przez który prowadzi oznaczony na rysunku dojazd, zobowiązany jest do utworzenia odpowiedniej rezerwy terenu na jego realizację.
4. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom bez ograniczenia ich funkcji i za zgodą zainteresowanych stron.
5. W sprawach jak w ust. 4 strony zobowiązane są wzajemnie do współdziałania.
6. Dojazdy pozostają własnością właściciela lub współwłaściciela terenu, jeżeli Burmistrz w porozumieniu z zainteresowanymi stronami nie postanowi inaczej.

§ 64

1. **Ustala się główne ciągi spacerowe i trasy rowerowe jak na rysunku.**
2. Ustala się szerokość tras rowerowych na 2,4 m jako optymalną.
3. Trasy należy prowadzić równolegle do pasów drogowych, zapewniając maksymalne bezpieczeństwo dla rowerzystów i pieszych oraz zapewniając optymalny kontakt z walorami terenów.
4. W uzasadnionych przypadkach trasa rowerowa może być prowadzona w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi.

§ 65

1. **Ustala się przesądzone lokalizacje obiektów mostowych** jak na rysunku.

wypis z miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Kisielice

2. Przy modernizacji lub przebudowie mostów w ciągu korytarzy ekologicznych, należy stworzyć korzystne warunki na przemieszczanie się elementów przyrody zarówno wodą jak i lądem.
3. Realizacja nowych obiektów mostowych nie określonych na rysunku nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
4. Realizacja wiaduktu nad linią kolejową uzależniona jest od jej utrzymania lub likwidacji, zapis planu ma charakter rozwiązania alternatywnego.

§ 66

1. **Ustala się lokalizację obiektów obsługi ruchu drogowego**, dla terenów określonych symbolem KS.
2. Za miejsce obsługi ruchu drogowego uznaje się stację paliw, serwisową stację obsługi, obiekty handlowo-gastronomiczne .
3. Zabudowa na terenach jak w ust. 1 musi spełniać ustalenia jak dla zabudowy usługowej.
4. Stacje paliw mogą stanowić funkcję uzupełniające na terenach o symbolu PSB oraz UPM.
5. Wyklucza się lokalizację stacji paliw na innych terenach poza określonymi w ust. 1 i 4.
6. Ustala się lokalizację zespołów garażowych dla zabudowy wielorodzinnej oznaczone symbolem G.
7. Ustala się lokalizację parkingów dla terenów usługowych oznaczonych symbolem P , inne parkingi należy zrealizować zgodnie z ustaleniami działu III rozdział 1 w odniesieniu do niezbędnych ilości miejsc postojowych w zależności od funkcji terenów.

D Z I A Ł IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 67

Traci moc miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice uchwalony przez Radę Miejską w Kisielicach uchwałą Nr 25/93 dnia 20.10.1993 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 17 z dnia 20.12.1993 r.

wypis z miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Kisielice

§ 68

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące, jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

- tereny pod działalność produkcyjną, składową, bazy, handel i usługi, obsługę dróg - 30%
- tereny zabudowy mieszkaniowej - 20%
- tereny pod wszelkie funkcje publiczne - 0%

§ 69

1. **Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.**
2. Zobowiązuje się Burmistrza do aktualizacji opracowań branżowych w zakresie infrastruktury technicznej w celu ich dostosowania do ustaleń planu.

§ 70

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
2. Dla potrzeb ogłoszenia jak w ust. 1, rysunki planu pomniejsza się i dzieli na następujące części formatu A4:
   1/ schemat podziału rysunku nr 1 na formaty A4 i oznaczenie rysunku nr 2,
   2/ legenda rysunków planu,
   3/ rysunek nr 1 w podziale na 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I,
   4/ rysunek nr 2,
3. Pomniejszone rysunki, schemat i legenda jak w ust. 2 stanowią załącznik do niniejszej uchwały.
4. Odczyt wymiarów na pomniejszonych rysunkach następuje w oparciu o podane podziałki.

Zgodnie ze zmianą planu VII/52/2007:

§ 29. 1. W obszarach objętych zmianą planu traci moc uchwała Nr XII/73/03 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 12.11.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice (Dz. U. War.-Maz. Nr 8, poz. 162 z dnia 22.01.2004).

2. W uchwale jak w ust. 1 w § 55 skreśla się wyrazy "z wyjątkiem terenów MJ w obrębie Starego Miasta", a przecinek zastępuje się kropką.

3. W uchwale jak w ust. 1 poprawia się błąd w § 56 ust. 7 skreślając zapis "§ 10 ust. 12" i zastępując go zapisem "§ 11 ust. 11".

4. W uchwala jak w ust. 1 w § 54 ust. 2 zamienia się kropkę na przecinek i dopisuje się tekst: "z niezbędną tolerancją w odniesieniu do działek będących wynikiem wcześniejszych podziałów, jeżeli nie zostaną naruszone obowiązujące warunki techniczne".