

RADA MIEJSKA
w Kisielicach

UCHWAŁA Nr VII/52/2007
Rady Miejskiej w Kisielicach
z dnia 25 kwietnia 2007 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128/ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 175 poz. 1457, Nr 102 poz. 1055 / – Rada Miejska w Kisielicach po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice, uchwalonego przez Radę Miejską w Kisielicach uchwałą Nr VI/40/2007 z dnia 28 marca 2007 r., uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice.

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Plan obejmuje następujące tereny określone w uchwale Nr XL/41/2006 Rady Miejskiej w Kisielicach z dnia 7 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice” :
 - 1/ tereny zlikwidowanej stacji kolejowej,
 - 2/ dz. nr 17/7 przy ul. Daszyńskiego,
 - 3/ dz. nr 494 przy drodze do Gorynia,
 - 4/ dz. nr 503 w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków.
2. Granice planu określają rysunki planu.

§ 2

1. Integralne części uchwały stanowią :
 - 1/ załącznik Nr 1/1 - rysunek zmiany planu w skali 1:2000,
 - 2/ załącznik Nr 1/2 - rysunek zmiany planu w skali 1:2000,
 - 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany planu,
 - 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Zakres obowiązywania treści rysunków planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi,
- 3/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6/ granice i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7/ zasady podziału nieruchomości,
- 8/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

§ 5

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1/1 i Nr 1/2 jak w § 2 ust 1 pkt 1,2
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice” uchwalone przez Radę Miejską Kisielice uchwałą Nr VI/40/2007 z dnia 28 marca 2007 r.
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe na rysunku planu które określa przeznaczenie terenów,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Kisielice,
- 8/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 30° - 45°,
- 10/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 11/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 12/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych,

- 13/ **modernizacji** – należy przez to rozumieć zmiany obiektu budowlanego na rzecz jego unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą,
- 14/ **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych,
- 15/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne,
- 16/ **rewitalizacja** – należy przez to rozumieć zorganizowane w oparciu o opracowany program, kompleksowe działania na rzecz przywrócenia lub podniesienia poziomu jakościowego – zagospodarowania przestrzeni miejskiej i warunków życia mieszkańców.

DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. **Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru planu:**
 - 1/ na terenach dawnej stacji kolejowej dominuje zabudowa produkcyjno- składowa,
 - 2/ na dz. nr 17/7 ustala się zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - 3/ na dz. nr 494 ustala się zabudowę usług produkcyjnych składów i magazynów z mieszkaniem właściciela,
 - 4/ na dz. 503 ustala się tereny dla rozbudowy oczyszczalni ścieków.

§ 7

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.**
2. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleni, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
3. **W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.**
4. **Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych lub przebudowywanych.**
5. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.
6. Zasady ustalania linii zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy określają poszczególne paragrafy działu III.

§ 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko lub dla których taki raport może być wymagany w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami rozdziału III.**
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami.

§ 9

1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.
2. 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.
3. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi,** których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.
2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
5. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji.
6. Zalecane granice podziału wewnętrznego nie są obligatoryjne.

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref,** związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
 - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą bezpośredniego otoczenia,
 - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej miasta Kisielice,
 - 3/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 1,8 m dla pozostałych terenów.
4. W obszarze planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 12

1. **Ustala się funkcję podstawową – tereny dróg i ulic,** dla pasów drogowych oznaczonych symbolem KD.

2. Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz wymagane minimalne pasy drogowe:
 - 1/ KDZ - drogi zbiorcze, pas drogi i ulicy 20 m, jedna jezdnia,
 - 2/ KDL - drogi lokalne, pas drogi 15 m, pas ulicy 12 m,
 - 3/ KDD - drogi dojazdowe, pas drogi 15 m, pas ulicy 10 m.
3. Szerokość pasa drogowego odczytuje się z rysunku z uwzględnieniem ustaleń ust. 2, 4 i 5
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.

§13

1. **Ustala się trasy rowerowe jak na rysunku.**
2. Ustala się szerokość tras rowerowych na 2,4 m jako optymalną.
3. Ustala się przeznaczenie zlikwidowanego pasa linii kolejowej w kierunku Prabut na trasę rowerową.
4. Trasy należy prowadzić równolegle do pasów drogowych, zapewniając maksymalne bezpieczeństwo dla rowerzystów oraz zapewniając optymalny kontakt z walorami terenów.
5. W uzasadnionych przypadkach trasa rowerowa może być prowadzona w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi.

§14

1. **Ustala się lokalizację parkingu oznaczonego symbolem KDU.**
2. **W obszarze planu dopuszcza się realizację stacji paliw,** które mogą stanowić funkcję uzupełniającą na terenach o symbolu PSB jeżeli raport oddziaływania na środowisko nie wykaże uciążliwości dla funkcji sąsiednich.
3. Wyklucza się lokalizację stacji paliw na innych terenach poza określonymi w ust. 2.

ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 15

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 obszarze planu należy podłączyć do kanalizacji sanitarnej.
8. Sieci należy projektować tworząc korytarze infrastruktury technicznej w pasach drogowych oraz równolegle do kanałów systemu melioracyjnego z wykorzystaniem ciągów zieleni bez prawa ograniczenia ich podstawowych funkcji.

9. Ustala się zakaz prowadzenia sieci zarówno podziemnych jak i napowietrznych – ukośnie przez tereny.
10. Ustala się, że niniejszy plan przewiduje realizację wszystkich sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru.

§ 16

1. **Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę.**
2. Podstawą zaopatrzenia terenów objętych planem w wodę jest istniejący miejski system zaopatrzenia w wodę.
3. Dopuszcza się realizację ujęć w obszarze planu, jeżeli nie stanowi to naruszenia funkcji podstawowej terenu.

§ 17

1. **Ustala się zasady odprowadzenia ścieków.**
2. Odbiornikiem ścieków z obszaru planu będzie istniejąca oczyszczalnia, poprzez system kolektorów istniejących, rozbudowywanych w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym.
3. Ustala się teren o symbolu TK na rozbudowę oczyszczalni ścieków.
4. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.
5. Wszystkie przepompownie i ewentualne podczyszczalnie, należy wyposażać w zbiorniki awaryjne, eliminując możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych lub gruntu.

§ 18

1. **Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód deszczowych.**
2. Kanalizacja deszczowa funkcjonować będzie wyłącznie w oparciu o rozwiązania lokalne, jako odcinkowe lub ciągi kolektorów, powiązane z systemem hydrograficznym obszaru miasta.
3. 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.
4. 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.
5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą funkcji mogących stanowić zagrożenie dla wód gruntowych.

§ 19

1. **Ustala się następujące zasady funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:**
2. System działa w oparciu o miejski system sieci elektroenergetycznych.
3. Ustala się etapową modernizację sieci elektroenergetycznych, dążąc do jej skablowania w strefach intensywnego zainwestowania.
4. Lokalizacje stacji transformatorowych ustala się na terenach zainwestowania, w zależności od potrzeb energetycznych.
5. Przy opracowywaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości i koncepcji urbanistyczno-architektonicznych, należy określić rezerwy terenu na lokalizację stacji transformatorowych w oparciu o bilans zapotrzebowania energii i warunki techniczne zakładu energetycznego.
6. 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.
7. Kolidzja z siecią istniejącą ze strony nowych obiektów obciążają inwestora, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 20

1. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:**
2. Obszar planu przeznacza się do objęcia systemem sieciowego zaopatrzenia w gaz ziemny.
3. Zakłada się budowę sieci funkcjonujących w oparciu o projektowaną stację redukcyjno-pomiarową na terenie miasta Kisielice.

§ 21

1. **Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**
2. Podstawowym sposobem zaopatrzenia w energię cieplną będą lokalne źródła ciepła.
3. Należy dążyć do eliminowania nieekologicznych źródeł ciepła opartych o paliwo stałe.
4. Preferuje się rozwój niekonwencjonalnych źródeł ciepła jak kotłownie na biomasę, baterie słoneczne i pompy ciepłe.
5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji różnego typu urządzeń do spalania odpadów niebezpiecznych.

§ 22

1. **Ustala się następujące zasady funkcjonowania telekomunikacji:**
2. Obsługa telekomunikacyjna oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
3. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe – podlegają ochronie.
4. Nowe maszty telefonii komórkowej mogą być lokalizowane na terenach oznaczonych symbolami PSB i UPM.

§ 23

1. **Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami stałymi.**
2. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.
3. Unieszkodliwianie i zagospodarowanie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu w ramach gminnego lub międzygminnego systemu gospodarki odpadami.

DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

ROZDZIAŁ 1 STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 24

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU na zabudowę mieszkaniowo – usługową.**
2. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się realizację różnorodnych usług, z wyłączeniem takich zakładów usługowych jak stolarnie, lakiernie, zakłady blacharskie, zakłady wulkanizacyjne i podobne, niezależnie od stopnia wypełnienia warunków jak w § 9.
3. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek na terenach jak w ust. 1:**
 - 1/ minimalną wielkość działek dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej 600 m² dla usług wbudowanych w budynek mieszkalny i 1000 m² dla usług wolnostojących lub przybudowanych,
 - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 50 %

- 3/ minimum powierzchni biologicznie czynnej 40 %,
 - 4/ wysokość zabudowy 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
 - 5/ linie zabudowy jak na rysunku,
 - 6/ dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, symetryczne z poddaszem użytkowym, o spadkach 35° do 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, dachy budynków usługowych dwuspadowe symetryczne o spadkach 20° do 40°.
 - 7/ poziom posadzek parterów dla budynków mieszkalnych na wysokości do 0,5 m od średniej rzędnej terenu; dla budynków usługowych do 0,2 m w strefie wejściowej liczone od rzędnej terenu z rozwiązaniem dojsć gwarantujących dostępność dla osób niepełnosprawnych.
4. W adaptowanych na nowe funkcje obiektach dworca kolejowego należy zachować historyczne gabaryty i detal architektoniczny.
 5. Ustala się, że w obrębie zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc postojowych na jeden obiekt mieszkalno-usługowy lub usługowy.
 6. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

§ 25

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UPM na zabudowę usług produkcyjnych składów z mieszkaniem właściciela.**
2. W obrębie terenów jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę dla różnych form działalności gospodarczej w tym rzemiosła z zachowaniem zasad określonych w § 8 i 9. Urządzenia byłej stacji kolejowej przeznacza się do likwidacji.
3. 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.
4. Część terenu jak w ust. 1 objęta jest procesem rewitalizacji zgodnie z warunkami jak w § 5 ust. 16.
5. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek na terenach jak w ust. 1:**
 - 1/ ustala się minimalną wielkość działek dla nowej zabudowy jak w ust. 1 na 2000 m², z czego minimum 800 m² na część mieszkalną
 - 2/ ustalenie ostatecznej wielkości działki uzależnia się od rodzaju zakładanej działalności,
 - 3/ maksimum zabudowy powierzchni działki 50 %
 - 4/ minimum powierzchni biologicznie czynnej 40 %
 - 5/ linie zabudowy jak na rysunku
 - 6/ dachy wg rozwiązań indywidualnych
 - 7/ wysokość budynku 1 do 2 kondygnacji, nie więcej niż 12 m,
 - 8/ poziom posadzek wg potrzeb technologicznych,
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. W obrębie poszczególnych działek należy zrealizować niezbędną ilość miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, w tym minimum 3 miejsca dla interesantów i 1 miejsce na 3 zatrudnionych.
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ 2

STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNO – SKŁADOWEJ

§ 26

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem PSB na zabudowę produkcyjną, składową, baz budowlanych i transportowych.
2. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się wszystkie rodzaje działalności produkcyjnej, składów i magazynów z wyjątkiem nowych obiektów, które mogą znacząco wpływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Dopuszcza się funkcje mogące wymagać raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów mieszkaniowych.
3. W obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania architektury :
 - 1/ przy adaptacji obiektów historycznych ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, detali architektonicznych oraz materiałów budowlanych,
 - 2/ w nowych obiektach należy nawiązać do cech architektury historycznej z terenu byłego dworca kolejowego w zakresie detali architektonicznych oraz materiałów budowlanych.
4. Tereny jak w ust. 1 objęte są procesem rewitalizacji, zgodnie z warunkami jak w §5 ust. 16.
5. Wszystkie urządzenia związane z terenem byłej stacji kolejowej przeznacza się do likwidacji.
6. Na terenach jak w ust. 1 wyklucza się funkcje mieszkaniowe. Jako funkcje uzupełniające mogą występować obiekty usługowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m² , dla których funkcje podstawowe nie są kolizyjne.
7. Przy wszelkich działaniach należy uwzględnić ograniczenia, które wynikają z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej.
8. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 9. Zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej mogą być lokalizowane, jeżeli strefa oddziaływania skutków awarii nie sięga terenów zabudowy mieszkaniowej.
9. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe :
 - 1/ wielkość działek ustalać indywidualnie w zależności od potrzeb,
 - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 70%
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%,
 - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 5/ wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji, maksimum 12 m do kalenicy,
 - 6/ rzędne posadzek parterów zgodnie z potrzebami technologicznymi,
 - 7/ architektura obiektów oraz rodzaj dachów w/g rozwiązań indywidualnych
10. Ustala się, że wszelkie place nie narażone na działanie środków stanowiących zagrożenie dla środowiska, należy wykonywać jako ażurowe dla ograniczenia spływu wód opadowych
11. 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.
12. Przy ulicach i dojazdach wymagana jest realizacja minimum 2 miejsc postojowych na każdy zakład.
13. Zieleni należy kształtować głównie jako izolację od dróg i od sąsiadów.
14. Wykonanie wyznaczonych na rysunku pasów zieleni izolacyjnej jest obowiązkiem realizującego lub prowadzącego zakład produkcyjny lub inny obiekt uciążliwy.
15. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

§ 27

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem TK na teren oczyszczalni ścieków.**
2. Teren jak w ust. 1 przeznacza się na rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków w kierunku południowym.
3. Lokalizowane na terenie jak w ust. 1 urządzenia muszą spełniać wszystkie normy i przepisy szczegółowe w tym przepisy ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
4. Na terenach potencjalnych zalesień w sąsiedztwie TK dopuszcza się realizację elektrowni wiatrowych przy spełnieniu następujących warunków :
 - typ i wysokość elektrowni uzależnia się od wyników szczegółowej analizy ich wpływu na zdrowie ludzi, w zakresie ochrony przed hałasem wg aktualnych przepisów szczególnych, ochrony przed migotaniem, ochrony otoczenia przed skutkami upadku wież lub innych elementów technicznych i oblodzeń,
 - wykonania analiz wpływu na środowisko ze szczególnym uwzględnieniem awiofauny,
 - analizy jw. należy wykonać z uwzględnieniem obecnej i projektowanej funkcji terenów w strefie oddziaływania elektrowni.

ROZDZIAŁ 3

STREFA ZIELENI I WÓD

§ 28

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZI na tereny zieleni izolacyjnej.**
2. Wszystkie urządzenia związane z terenem byłej stacji kolejowej przeznacza się do likwidacji
3. Zielen izolacyjną tworzy się dla rozdzielenia kolizyjnych funkcji.
4. Zielen 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.
5. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
6. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być wykorzystane na lokalne korytarze infrastruktury technicznej, jeżeli nie naruszy to ustaleń jak w ust. 3 i 4.
7. Zielen izolacyjna może być realizowana jako różnorodne formy zieleni urządzonej, jeżeli nie ograniczy to jej funkcji podstawowej.
8. Zielen izolacyjna może być komponowana w powiązaniu z różnymi formami ekranów izolacyjnych.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29

1. W obszarach objętych zmianą planu traci moc uchwała Nr XII/73/2003 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 uchwale 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”.

§ 30

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
 - 1/ wszystkie nowe tereny do zabudowy, które w dniu uprawomocnienia niniejszego planu nie posiadały ważnych decyzji ustalenia warunków zabudowy zgodne z ustaleniami planu lub ważnego pozwolenia na budowę
- tereny pod działalność produkcyjną, składową, usługową i mieszkaniową - 30%
 - 2/ inne tereny – nie ustala się.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością miasta Kisielice lub są przeznaczone na cele publiczne.
3. Opłaty pobierane są jednorazowe w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu.

§ 31

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 2004 r., Nr 178, poz. 1841/ ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

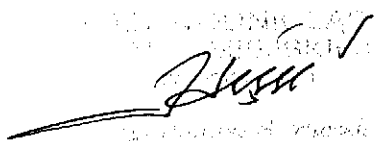
- 1/ W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi:
 - MU – zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
 - UPM – zabudowa usług produkcyjnych z budynkiem mieszkalnym właściciela.
- 2/ Pozostałe grupy wg Rozporządzenia nie występują.

§ 32

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.
2. Zobowiązuje się Burmistrza do naniesienia na rysunku nr 1 planu miasta będącego załącznikiem do uchwały jak w ust. 29 ust.1 , granic objętych zmianą, po uprawomocnieniu się niniejszej uchwały

§ 33

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego


Burmistrz

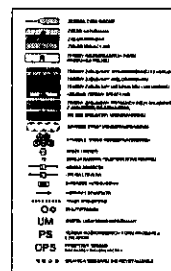
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	ZAŁECANE GRANICE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA TERENÓW DO REVITALIZACJI

MU	ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
PSB	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, SKŁADOWA, BAZ BUDOWLANYCH I TRANSPORTOWYCH
ZI	ZIELEŃ IZOLACYJNA
WS	WODY POWIERZCHNIOWE

KD	DROGI PUBLICZNE
KDZ	-ULICE ZBIORCZE
KDL	-ULICE LOKALNE
KDD	-ULICE DOJAZDOWE
□□□□□	TRASY ROWEROWE
KDU	PARKING
PKS	DWORZEC AUTOBUSOWY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
KISIELICE UCHWALONEGO PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ
W KISIELICACH UCHWAŁA NR VI/40/2007 Z DNIA 28.03.2007 R.



ZAŁĄCZNIK NR 1/1 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W KISIELICACH
NR VII/52/2007 Z DNIA 25.04.2007 r.

[illegible]

✓

1:2000
(SKALA ORYGINAŁU)

801-222-0

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

	GRANICA MIASTA
	GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY

FUNKCJE TERENÓW

UPM
TK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
KISIELICE UCHWALONEGO PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ
W KISIELICACH UCHWAŁA NR VII/40/2007
Z DNIA 28.03.2007 R.

[illegible][illegible]

ZAŁĄCZNIK NR 1/2 DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W KISTELICACH
NR VII/52/2007 Z DNIA 25.04.2007 r.

✓
Dover

KATEGORIA	PRACOWNIA ARCHITECTURY I URZĄDZENI ATELIER HOFFMANN S.C. UL. ANIOŁA 31/41 TEL. 8-552 31 70 83-300 ELBŁĄG www.ah.hoffmann.com.pl	TEMAT: ZAŁAMIA NIEJCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KISIELICE	GŁÓWNY PROJEKT: DR INŻ. ARCH. MIECZYSŁAW HOFFMANN UL. BUD. 143/57-59 UPR. URB. NR 312/MS STATUS: TWORCZY NR. 271-88	WZGLĘD. NR. ARCH. KRAJOWEJ: HOFFMANN UPR. URB. G. 119-3006. ADR. STYLIZACJA: ANIOŁA	UMOWA NR. 4/2006 DATA: MARZEC 2007
-------------------------	---	--	---	---	---

Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo
Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo
Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo	Woj. Kiszczewo

**Załącznik nr 2 do uchwały
Rady Miejskiej w Kisielicach
Nr VII/52/2007 z dnia 25.04.2007 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice obejmującego tereny zlikwidowanej stacji kolejowej i tereny położone na zachód od stacji oraz tereny rozbudowy oczyszczalni ścieków i działki nr 494.

1. Projekt zmiany M.P.Z.P. miasta Kisielice wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 8 listopada 2006 r. do 8 grudnia 2006 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kisielicach..
2. Termin składania uwag zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. /Dz. U. Nr 80 poz. 717/ minął w dniu 29 grudnia 2006 r.
3. W ustawowym terminie zgłoszono 3 uwagi, w tym 2 w trakcie dyskusji publicznej :

Uwaga nr 1 :

- **zgłaszający uwagę :** Mirosław Chruszczewski
- **dotyczy :** zmiany funkcji działki nr 56 przy ul. Komoniewskiego z funkcji zabudowy jednorodzinnej na funkcję magazynowo – składową z możliwością budowy budynku jednorodzinnego,
- **rozstrzygnięcie :** uwagi nie uwzględniono,
- **uzasadnienie :** wnioskowana działka nie jest objęta zmianą planu,

Uwaga nr 2 :

- **zgłaszający uwagę :** Edward Chruszczewski
- **dotyczy :** zmiany funkcji działki nr 56 przy ul. Komoniewskiego z funkcji zabudowy jednorodzinnej na funkcję magazynowo – składową z możliwością budowy budynku jednorodzinnego,
- **rozstrzygnięcie :** uwagi nie uwzględniono,
- **uzasadnienie :** wnioskowana działka nie jest objęta zmianą planu,

Uwaga nr 3 :

- **zgłaszający uwagę :** Tomasz Koprowiak
- **dotyczy :** dopuszczenie na terenach przyległych do oczyszczalni ścieków możliwości budowy elektrowni wiatrowych o wys. do 90 m,
- **rozstrzygnięcie :** uwagę uwzględniono,
- **uzasadnienie :** elektrownie wiatrowe mogą być wykorzystane na potrzeby modernizowanej oczyszczalni ścieków,

4. Rada Miasta rozstrzygnięcie jak w pkt 3 akceptuje.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

[Podpis]
mgr Jacek S. Więcek

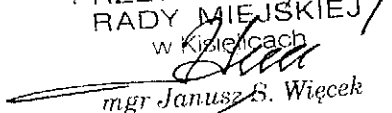
Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, w stosunku do terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kisielice, obejmującego tereny zlikwidowanej stacji kolejowej i tereny położone na zachód od stacji oraz tereny rozbudowy oczyszczalni ścieków i działki nr 494.

1. Szczegółne zadania.

Do zadań podstawowych w obszarze planu należy rozbudowa oczyszczalni ścieków, wykonanie i modernizacja ulic oraz podstawowych sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb nowoprojektowanych terenów.

2. Rozstrzygnięcie.

- 1/ budowę i modernizację ulic oraz prowadzone w nich uzbrojenie należy powiązać finansowo i zbilansować ze sprzedażą terenów oznaczonych symbolem PSB.
- 2/ sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu,
- 3/ koszty budowy i modernizacji dróg i uzbrojenia terenów należy włączyć do wieloletniego programu zadań inwestycyjnych w ramach budżetu gminy,
- 4/ należy podjąć działania na rzecz pozyskania partnerów oraz środków pomocowych na realizację w.w. inwestycji,
- 5/ uznaje się realizację zadań w obszarze planu za uzasadnioną gospodarczo.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kisielicach

mgr Janusz S. Więcek