Uchwała Nr V/27/2011
Rady Miejskiej w Kwidzynie
z dnia 24 lutego 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą:
„DOLINA LIWY" w Kwidzynie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz.1043); art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 t.j., zmiany: z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 106, poz. 675), Uchwały Nr XXXII/196/09 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 27 sierpnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Liwy" obejmującego teren, którego granicę północną stanowi ul. Warszawska, granicę zachodnią stanowi ul. Polna, ul. Wschodnia oraz granica zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Chłodnej, Wodnej, Szerokiej; granicę południową stanowi ul. Sportowa, zaś granicę wschodnią stanowią: granica Miasta Kwidzyna z Gminą Kwidzyn, granica obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielna" oraz tereny lasów państwowych;
po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kwidzyna przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/222/10 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 28 stycznia 2010r. Rada Miejska uchwala:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: **„Dolina Liwy"**, obejmuje się obszar, którego granicę północną stanowi ul. Warszawska, granicę zachodnią stanowi ul. Polna, ul. Wschodnia oraz granica zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Chłodnej, Wodnej, Szerokiej; granicę południową stanowi ul. Sportowa, zaś granicę wschodnią stanowią: granica Miasta Kwidzyna z Gminą Kwidzyn, granica obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielna" oraz tereny lasów państwowych wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym jego integralną część, oznaczonym jako **Załącznik nr 1**.

2. Miejscowym planem obejmuje się obszar o powierzchni ok. **87** ha

3. Rysunek planu obowiązuje zgodnie z umieszczonymi na nim objaśnieniami, określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.

4. Rysunek planu wykonany jest na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.

5. Integralną częścią rysunku planu jest wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kwidzyna.

§ 2. 1.Poza rysunkiem planu integralną częścią uchwały jest:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - **Załącznik nr 2;**
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych- **Załącznik nr 3**.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **adaptacji** - należy przez to rozumieć przystosowanie elementów i obiektów zagospodarowania przestrzennego terenu funkcjonalnego lub jego części do:
   a) nowych funkcji wyznaczonych niniejszym planem,
   b) nowych wymagań techniczno-użytkowych bez zmiany dotychczasowych funkcji;
2) **budynku gospodarczym** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania m.in. materiałów, narzędzi, opału, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia;
3) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach, który posiada dwa kierunki spadku połaci;
4) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach, który posiada więcej niż dwa kierunki spadku połaci. Minimalne nachylenie połaci 20º, na minimum 75 % powierzchni rzutu dachu;
5) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) **działkach sąsiednich** – należy przez to rozumieć działki posiadające wspólną granicę geodezyjną;
7) **elementach i obiektach zagospodarowania przestrzennego** – należy przez to rozumieć w szczególności istniejące i projektowane elementy takie jak: pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni oraz poszczególne obiekty i urządzenia składające się na zagospodarowanie danego terenu;
8) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę, na której zlokalizowany jest zjazd na działkę;
9) **głównym materiale elewacyjnym** – należy przez to rozumieć materiał, który stanowi dominującą część powierzchni elewacji budynku;
10) **jezdni** – należy przez to rozumieć część drogi przeznaczoną do ruchu pojazdów;
11) **kalenicy głównej** – należy przez to rozumieć najdłuższą kalenicę dachu, będącą krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości, na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę parceli jest najmniejsza;
12) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
13) **kubaturze brutto budynku** - należy przez to rozumieć sumę kubatury brutto wszystkich kondygnacji, stanowiącą iloczyn powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i wysokości kondygnacji brutto, albo między podłogą na stropie lub warstwą wyrównawczą na gruncie a górną powierzchnią podłogi bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu nad najwyższą kondygnacją, przy czym do kubatury brutto budynku:
   a) wlicza się kubaturę przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, poddaszy nieużytkowych oraz przekrytych części zewnętrznych budynku, takich jak: loggie, podcienie, ganki, krużganki, werandy, a także kubaturę balkonów i tarasów, obliczaną do wysokości balustrady,
   b) nie wlicza się kubatury ław i stóp fundamentowych, kanałów i studzienek instalacyjnych, studzienek przy oknach piwnicznych, zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków i osłon oraz kominów i attyk ponad płaszczyzną dachu;
14) **licu budynku** – należy przez to rozumieć pionową płaszczyznę elewacji bez uwzględnienia wystroju elewacji (w szczególności elewacji frontowych) detalami architektonicznymi, które wystają poza nią, jak na przykład: schody zewnętrzne, balustrady, gzymsy, ryzality, lizeny, przypory, pilastry, wykusze, balkony, okapy, parapety, lub jej nie przekraczają, jak na przykład: nisze, loggie, arkady, portale i okna, i tp.;
15) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczającą granicę, poza którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku;

16) **miejscu postojowym, zwanym dalej „MP”** – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, urządzone na placu parkingowym lub garażu indywidualnym lub wielostanowiskowym;
17) **obiekcie zabytkowym** - należy przez to rozumieć zabudowę wpisaną do gminnej ewidencji zabytków;
18) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
19) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
20) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
21) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków mierzoną po zewnętrznym obrysie murów w poziomie parteru w granicach nieruchomości gruntowej;
22) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
23) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć taką funkcję, która obejmuje minimum 60% powierzchni całkowitej obiektów w granicach nieruchomości;
24) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć taką funkcję, która nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów w granicach nieruchomości;
25) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi (na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojący), nie będący szyldem, znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej;
26) **studium** - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kwidzyna, przyjęte Uchwałą Nr XXXVII/222/10 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 28 stycznia 2010 r.;
27) **szyldzie** – należy przez to rozumieć tablicę lub wywieszkę umieszczoną na froncie budynku, podającą niezbędne informacje (np.: nazwa, rodzaj działalności lub instytucji, dane właściciela, godziny otwarcia itp.) o placówce mieszczącej się w danym budynku lub na danej nieruchomości;
28) **terenie** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający indywidualne oznaczenie (numer porządkowy i symbol literowy) oraz opisane ustaleniami planu przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
29) **uciążliwym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć sytuację kiedy obszar oddziaływania obiektu budowlanego obejmuje sąsiednie nieruchomości i powoduje ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu w związku z emisją wibracji, hałasu, pyłów, gazów, substancji, energii i zapachów itp. uciążliwości w zakresie i ilościach przekraczających wskaźniki i normy określane w przepisach odrębnych;
30) **usługach** - należy przez to rozumieć funkcje wszelkiego rodzaju usług, w tym m.in. kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, finansów, ubezpieczeń, bezpieczeństwa i porządku publicznego, turystyki, gastronomii, rozrywki, sportu, rekreacji, łączności, komunikacji, handlu oraz rzemiosła usługowego, naprawczego oraz drobnej wytwórczości rzemieślniczej, ustalenia planu mogą określać szczegółowe zasady lub warunki występowania usług; w rozumieniu niniejszego planu za usługi nie uważa się warsztatów produkcji rzemieślniczej, stacji obsługi pojazdów oraz stacji paliw i zewnętrznych myjni samochodowych;
31) **ustawie** - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 ze zmianami);

32) **wartościowym drzewostanie** – należy przez to rozumieć, oprócz drzewostanu chronionego na podstawie przepisów odrębnych, drzewostan zdrowy, nieuszkodzony, posiadający walory estetyczne i inne, szczególnie należy uwzględnić wiek, rozmiary, gatunek (rzadkość jego występowania) i ogólny stan sanitarny drzew;
33) **właściwych służbach ochrony zabytków** – należy przez to rozumieć Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub właściwego Konserwatora Zabytków odpowiednio do ich kompetencji;
34) **wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć udział (w %) powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
35) **wskaźnikach zabudowy** – należy przez to rozumieć udział (w %) powierzchni zabudowanej budynkami, do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją;
36) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu, przy najniżej położonym wejściu nie będącym wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższego punktu kalenicy dachu lub do górnej krawędzi gzymsu zwieńczającego budynek, bez uwzględnienia wyniesionych ponad płaszczyznę dachu lub stropodachu maszynowni, dźwigów i innych pomieszczeń technicznych;
37) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi; przy czym za budynek mieszkalny jednorodzinny uważa się budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
38) **zaleceniach** – należy przez to rozumieć, że stosowanie ustaleń tak określonych nie jest bezwzględnie wiążące dla inwestora, ale powinny one determinować w poszukiwaniu rozwiązań zbliżonych, odstępstwo od zaleceń należy uzasadnić w projekcie budowlanym;
39) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny biologicznie czynne (w tym wody powierzchniowe - naturalne i sztuczne), kształtowane i utrzymywane przez człowieka, a nie będące obszarami produkcji rolniczej lub leśnej;
40) **zieleni nieurządzonej** - należy przez to rozumieć tereny biologicznie czynne (w tym wody powierzchniowe - naturalne i sztuczne), nie wymagające utrzymywania przez człowieka;

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia ogólne

§ 4. 1.Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni ok. **87** ha.

2. Ustalenia ogólne mają zastosowanie do całego obszaru objętego planem o ile ustalenia szczegółowe określone w Rozdziałach 3 i 4 nie stanowią inaczej.

3. W obszarze objętym planem występują następujące funkcje zagospodarowania i użytkowania terenów:
1) **MW** – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **U** – usług;
4) **US** – tereny sportu i rekreacji;
5) **UO** – usług oświaty;
6) **UTR** – usług turystyki i rekreacji;
7) **P**- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
8) **ZD**- tereny ogrodów działkowych;
9) **ZL** – tereny lasów;
10) **ZP** – zieleni urządzonej;
11) **Z** – zieleni nieurządzonej;
12) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
13) **ZZ** – obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią;
14) **WS** - wód otwartych, powierzchniowych;

15) **KDZ** – dróg zbiorczych;
16) **KDD** – dróg dojazdowych;
17) **KDL** – dróg lokalnych;
18) **KSk** – tereny skrzyżowań;
19) **KDW** – dróg wewnętrznych;
20) **KDX** – komunikacji pieszej i rowerowej;
21) **KG** – tereny zabudowy gospodarczej, parkingów i garaży;
22) **E**- tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
23) **K** – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
24) **W** – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
25) **OPP** – obszary przestrzeni publicznych.

§ 5. Objaśnienie oznaczeń użytych na rysunku planu:

1) skala projektu rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej;
2) granice obszaru objętego planem;
3) granice obszarów i oznaczenia obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
   a) Obszary Chronionego Krajobrazu,
   b) pas o szerokości 100 metrów od linii brzegowej rzeki Liwy, objęty zakazem zabudowy zgodnie z Uchwałą Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim;
   c) pomniki przyrody (oznaczono sygnaturą wg rysunku planu);
   d) korytarz ekologiczny o randze ponadregionalnej,
   e) strefy ochrony konserwatorskiej:
      – STREFA B1S, obejmująca wartościowe układy urbanistyczne, zespoły obiektów oraz pojedyncze obiekty o walorach historycznych, wskazane w Studium;
      – STREFA B2S obejmująca mniejsze zespoły z zachowanym układem drogowym, wskazane w Studium,
      – STREFA dawnego zespołu folwarku przemysłowego obejmująca: B3 teren zabytkowej willi, młyna i browaru, B4 teren zabytkowej zabudowy mieszkalnej;
      – STREFA B5 obejmująca historyczną zabudowę mieszkaniowo- przemysłową;
   f) obiekty:
      – zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
      – o wartościach historyczno-kulturowych, predysponowane do wpisu w gminnej ewidencji zabytków,
      – współtworzące klimat i charakter zabudowy danego terenu,
      – historyczna zieleń wysoka;
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   a) oznaczone linią ciągłą – poprowadzone po śladzie granic geodezyjnych;
   b) oznaczone linią przerywaną – niemające oparcia w granicach geodezyjnych;
5) oznaczenie terenów, składające się z liczb i liter, które określają:
   a) kolejny porządkowy numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – oznaczenie cyfrowe,
   b) symbol przeznaczenia – oznaczenie literowe zgodnie z §4, ust. 3,
   c) jeżeli w symbolu terenu występują funkcje przedzielone ukośnikiem, to są one równorzędne i mogą występować łącznie lub samodzielnie, przy czym kolejność w jakiej są one wymienione wskazuje na preferowaną hierarchię wyboru funkcji,
   d) jeżeli w symbolu terenu występują funkcje przedzielone myślnikiem, to funkcja znajdująca się po myślniku jest przeznaczeniem uzupełniającym,
   e) symbol ustaleń dodatkowych podany w nawiasie zgodnie z wyjaśnieniami w ustaleniach planu;
6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
7) zalecany układ dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-rowerowych w ramach terenów funkcjonalnych;

8) istniejące nasłupowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV ze strefą ograniczeń inwestycyjnych;
9) oznaczenia innych elementów i obiektów zagospodarowania przestrzennego terenu, w tym elementów informacyjnych.

§ 6. 1.W granicach opracowania planu wskazano tereny, w których znajdują się obszary przestrzeni publicznej i oznaczono je odpowiednio w rysunku planu dodatkowym symbolem (OPP).

2. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych określone zostały odpowiednio w ustaleniach szczegółowych.

3. W przestrzeniach publicznych nakazuje się urządzenie miejsc na gromadzenie odpadów komunalnych oraz urządzeń sanitarno-technicznych w sposób nie naruszający kompozycji i estetyki przestrzeni, np.: poprzez umieszczenie części urządzeń pod ziemią z odpowiednią aranżacją otoczenia tych miejsc.

4. W procesie projektowania, realizacji i eksploatacji urządzeń i obiektów należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych, starszych oraz dzieci.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji;
4) tereny pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
5) tereny służące organizacji imprez masowych;
6) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 8. 1.Wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:
1) na obszarze objętym opracowaniem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zwane dalej, obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią, do których mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie prawa wodnego;
2) należy zapewnić swobodny dostęp do brzegów rzeki. Jeżeli dostępu do wód nie będzie można zapewnić w granicach terenów funkcjonalnych rzeki (4WS/ZP/UTR(OPP), 35 WS/ZP/UTR(OPP), 38WS/ZP/UTR(OPP), 40WS/ZP/UTR(OPP)), należy wyznaczyć powierzchnie działek sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarowania wodami, w postaci pasa o maksymalnej szerokości 5,0 m;
3) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, jak również uniemożliwiania i zakazywania przechodzenia przez ten obszar;
4) należy chronić istniejący wartościowy drzewostan, a wycinkę dopuszczać w przypadkach określonych w ustaleniach szczegółowych, przy czym ubytki należy zrekompensować w formie nowych nasadzeń w ilości i w miejscach wskazanych przez odpowiedni organ, niekoniecznie w granicach obszaru objętego planem;
5) lasy i grunty leśne położone w granicach planu należy chronić zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki leśnej;
6) pomniki przyrody należy chronić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
7) do istniejących rodzinnych ogrodów działkowych mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie rodzinnych ogrodów działkowych, ochrony gruntów rolnych i leśnych, a także dotyczących ochrony środowiska;
8) należy adaptować istniejące rowy odwadniające stanowiące element systemu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych;
9) planem wyznaczono tereny funkcjonalne zieleni urządzonej (ZP), których utrzymanie jest niezbędne dla właściwego funkcjonowania systemu zieleni miejskiej i zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej przestrzeni służącej do codziennej rekreacji i wypoczynku w miejscu zamieszkania oraz służącej poprawie krajobrazu i klimatu miejskiego;

10) o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, w terenach ZP obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych, lub inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się fragmenty Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ograniczenia i zakazy w granicach tych obszarów określają przepisy wydane na podstawie przepisów odrębnych dot. ochrony przyrody .

§ 9. Wymagania ochrony dóbr kultury i zabytków:

1) w obszarze opracowania znajdują się, wskazane rysunkiem planu, następujące obiekty zabytkowe, do których mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków:
   a) obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków,
   b) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, predysponowane do wpisu w gminnej ewidencji zabytków,
   c) obiekty współtworzące klimat i charakter zabudowy danego terenu;
2) obszary, w których występują obiekty zabytkowe obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu:
   a) STREFA B1S, obejmująca wartościowe układy urbanistyczne, zespoły obiektów– oraz pojedyncze obiekty o walorach historycznych, wskazane w Studium;
   b) STREFA B2S obejmująca mniejsze zespoły z zachowanym układem drogowym, wskazane w Studium;
   c) STREFA dawnego zespołu folwarku przemysłowego obejmująca: B3 teren zabytkowej willi, młyna i browaru, B4 teren zabytkowej zabudowy mieszkalnej;
   d) STREFA B5 obejmująca historyczną zabudowę mieszkaniowo- przemysłową;
3) ustalenia i warunki ochrony dla obiektów objętych ochroną:
   a) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków - ochronie podlega historyczna bryła budynku, forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej). W przypadku złego stanu technicznego budynku uniemożliwiającego jego kapitalny remont możliwa jest jego rozbiórka poparta orzeczeniem technicznym wykonanym przez rzeczoznawcę budowlanego, specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Nakazuje się opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku rozbiórki,
   b) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych (predysponowane do wpisu w gminnej ewidencji zabytków) - ochronie podlega historyczna bryła budynku, forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej), nakazuje się opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki,
   c) obiekty współtworzące klimat i charakter zabudowy danego terenu – ochrona polega na utrzymaniu tradycyjnej, historycznej kompozycji architektonicznej obiektu,
   d) historyczna zieleń wysoka – wprowadza się ochronę wartościowego drzewostanu;
4) ustalenia i warunki ochrony dla terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej - ochrona polega na zachowaniu historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury, dostosowaniu nowopowstających obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej, skali i formy zabudowy; zachowaniu i odtworzeniu historycznej zieleni wysokiej;
5) w stosunku do obiektów i terenów objętych ochroną obowiązuje:
   a) nakaz uzgodnienia prac z właściwym terenowo konserwatorem zabytków;
   b) zakaz lokalizowania nośników reklamowych, z wyjątkiem szyldów (o powierzchni nie przekraczającej 1 m^2) dotyczących działalności gospodarczej prowadzonej na danej posesji (wielkość i formę szyldu należy uzgodnić z właściwym terenowo konserwatorem zabytków).

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad scaleń i podziałów:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;

2) podziału nieruchomości można dokonywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych (o ile zostały one określone dla terenu funkcjonalnego);
3) nie ogranicza się parametrów wielkościowych i geometrycznych dla działek geodezyjnych wydzielanych na rzecz komunikacji i infrastruktury technicznej, jak również w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
4) zakaz podziałów nieruchomości powodujących konieczność budowy zjazdu na drogę krajową.

§ 11. Zasady rozwiązań systemu infrastruktury:
1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
3) nakazuje się przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej obiektów wyposażonych w instalacje wodno-kanalizacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi utrzymania czystości i porządku w gminach oraz przepisów z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, po wykonaniu sieci nakazuje się bezwzględne i niezwłoczne podłączenie do sieci miejskiej;
5) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe bezwzględnie zlikwidować, nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
6) z uwagi na bliskość rzeki zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
7) przyłączenie do istniejących i projektowanych sieci na warunkach uzyskanych od dysponentów sieci;
8) w całym obszarze planu (z wyłączeniem gruntów leśnych) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie);
9) nowe sieci infrastruktury lokalizować w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządzającym terenem;
10) docelowo zaleca się wymienić napowietrzne linie infrastruktury na przewody podziemne;
11) wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.), nakazuje się zagospodarować w granicach terenu na potrzeby gospodarcze (np. nawadnianie terenów zielonych), a w przypadku braku warunków na takie zagospodarowanie, odprowadzić (z wykorzystaniem urządzeń podczyszczających) poprzez kolektory deszczowe do sieci miejskiej;
12) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych (z innych terenów) do rowów odwodniających drogę krajową;
13) dopuszcza się budowę nowych rowów odwadniających, jako elementów miejskiego lub lokalnego systemu odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych;
14) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej lub po jej rozbudowie na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej;
15) zaopatrzenie w ciepło - z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła;
16) w obszarze opracowania zapewnić słyszalność syreny alarmowej;
17) gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
18) w granicach obszaru znajdują się:
    a) stacje transformatorowe naziemne i nasłupowe oraz infrastruktura telekomunikacyjna (do adaptacji), dla której nie wyznaczono odrębnych terenów funkcjonalnych,
    b) istniejące linie EE 15 kV, dla których wyznaczono strefę ograniczeń inwestycyjnych, w której lokalizowanie obiektów budowlanych wymaga uzgodnienia z dysponentem tej sieci.

§ 12. Zasady rozwiązań komunikacyjnych:

1) obszar objęty opracowaniem obsługuje sieć istniejących i projektowanych dróg:
   a) droga krajowa nr 55 (w ciągu ul. Sportowej - poza obszarem planu),
   b) droga wojewódzka nr 521 (w ciągu ul. Warszawskiej - poza obszarem planu),
   c) droga powiatowa nr 3208G (ul. Młynarska),
   d) drogi gminne istniejące:
      – główne drogi obsługujące obszar opracowania: ul. Polna i ul. Wschodnia (poza obszarem planu), ul. Machutty (1KDZ),
      – pozostałe drogi obsługujące bezpośrednio tereny funkcjonalne;
   e) drogi gminne projektowane;
2) w poszczególnych terenach funkcjonalnych, dopuszcza się wyznaczanie i urządzanie nowych dróg wewnętrznych, dla których ustala się szerokość pasa drogowego zapewniającego budowę dojścia lub dojazdu o parametrach spełniających przepisy odrębne;
3) wydzielenie działek gruntu niezbędnych do realizacji inwestycji drogowych należy dokonywać z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń § 9;
4) w przypadkach nieprzelotowego zakończenia drogi należy wykonać plac do zawracania samochodów zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych na zasadach uzgodnionych z zarządzającym drogą;
6) zabezpieczenie miejsc postojowych i garażowych dla poszczególnych terenów według ustaleń szczegółowych;
7) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego należy uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych, zarówno w wyznaczonych terenach komunikacyjnych jak również w przyległych terenach funkcjonalnych;
8) w przypadku braku możliwości lokalizacji zatok przystanków komunikacji publicznej w pasach drogowych lub innych terenach komunikacyjnych dopuszcza się ich lokalizację w przyległych terenach funkcjonalnych, jako obiektów stanowiących niezbędne uzupełnienie ich funkcji podstawowych.

§ 13. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy odpowiednio uregulować stosunki własnościowe nieruchomości w celu optymalizacji przebiegu istniejących i projektowanych dróg oraz infrastruktury technicznej, np. co najmniej poprzez zapewnienie odpowiednich służebności gruntowych przejazdu i przesyłu.

§ 14. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

2. Dla nieruchomości gminnych (z wyłączeniem nieruchomości obciążonych prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich) oraz nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego oraz obszarów przestrzeni publicznej przepis ust. 1 nie stosuje się.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1 MN/U.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz takiego podziału nieruchomości, który powodowałby konieczność budowy zajazdu z drogi wojewódzkiej nr 521- ul. Warszawska;
2) zakaz lokalizacji reklam;
3) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2;

4) zakaz stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
5) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Teren znajduje się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

5. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu, w odległości:
1) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej 1 KDZ (ul. Machutty) i dojazdowej 2 KDD (ul. Szeroka);
2) 8 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi wojewódzkiej (ul. Warszawska – poza opracowaniem).

6. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

7. Maksymalna wysokość budynków:
1) garażowych i gospodarczych – 7 m;
2) pozostałych – 11 m.

8. Ukształtowanie dachów:
1) dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
3) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

9. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

10. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:
1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu,
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 16. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolem 2 ZD(ZZ), 25 ZD.**

2. Przeznaczenie terenu:
1) rodzinne ogrody działkowe;
2) (ZZ)- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią (§8 ust.1 pkt 1 stosuje się odpowiednio).

3. Zasady lokalizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren **2 ZD(ZZ)** znajduje się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy.

5. Wskaźniki zabudowy terenu **25ZD**:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy- 50 m^2 na jedną działkę w rodzinnych ogrodach działkowych.
2) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70% na jedną działkę w rodzinnych ogrodach działkowych.

6. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

§ 17. 1.**Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3 ZL/ZP(ZZ), 56 ZL/ZP, 58 ZL/ZP, 59 ZL/ZP.**

2. Przeznaczenie terenu:
1) tereny leśne;
2) tereny zieleni urządzonej;
3) (ZZ)- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, § 8 ust.1 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w terenie **58 ZL/ZP:**
   a) zakaz lokalizacji reklam oddziaływujących w sposób bezpośredni na użytkowników drogi krajowej;
   b) zakaz budowy nowych zjazdów z drogi krajowej;
   c) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z gospodarką leśną z wyłączeniem zabudowy o funkcjach mieszkalnych;
2) tereny należy użytkować zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki leśnej, przy czym zaleca się nadanie terenom funkcji ogólnodostępnego parku leśnego z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń terenowych takich jak ścieżki, ławki i inna niezbędna infrastruktura służąca rekreacyjnemu wykorzystaniu terenów funkcjonalnych.

4. Teren 3ZL/ZP(ZZ) znajduje się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tereny 56 ZL/ZP, 58 ZL/ZP i 59 ZL/ZP znajdują się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy.

§ 18. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4 WS/ZP/UTR(OPP), 35 WS/ZP/UTR(OPP), 38 WS/ZP/UTR(OPP), 40 WS/ZP/UTR(OPP).**

2. Przeznaczenie terenu:
1) wody powierzchniowe – rzeka Liwa wyznaczona po granicach zajmowanych użytków i działek,
2) tereny zieleni urządzonej;
3) usługi turystyki i rekreacji;
4) obszary przestrzeni publicznych.

3. Teren **4 WS/ZP/UTR(OPP)** leży częściowo w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, tereny **38WS/ZP/UTR(OPP) i 40WS/ZP/UTR(OPP)** leżą w Sadlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Zapisy §8 ust.2 stosuje się odpowiednio. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy.

4. Tereny **35 WS/ZP/UTR(OPP)**, **38WS/ZP/UTR(OPP)** i **40 WS/ZP/UTR(OPP)** znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanej w terenie **35 WS/ZP/UTR(OPP)** historycznej zieleni wysokiej, dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

5. Tereny, a w szczególności wody rzeki, mają mieć charakter rekreacyjno wypoczynkowy (obsługa mieszkańców miasta i gminy oraz turystów).

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) należy zapewnić odpowiedni dostęp do brzegów rzeki w celach technicznych oraz użytkowych;
2) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem ogrodzeń sytuowanych dla bezpieczeństwa;
3) zakaz lokalizacji reklam;
4) dopuszcza się dowolne kształtowanie obiektów hydrograficznych, również z zastosowaniem budowli hydrotechnicznych (np. budowli piętrzących) wraz z urządzeniami i instalacjami technicznymi z nimi związanymi, w celu tworzenia zalewów wielozadaniowych np. o charakterze rekreacyjnym i retencyjnym (przeciwpowodziowym);
5) w przypadku ewentualnej budowy obiektów hydrograficznych nakazuje się zachowanie drożności korytarza ekologicznego, jakim jest rzeka Liwa wraz z otaczającymi ją terenami, w postaci budowy urządzeń wodnych umożliwiających migracje zwierząt (np. przepławki);
6) dopuszcza się kształtowanie strefy przybrzeżnej i linii brzegowej w celach związanych z zagospodarowaniem obszaru wodnego, dopuszcza się wyłącznie możliwość realizacji urządzeń wodnych, obiektów niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani oraz inwestycji celu publicznego;
7) zaleca się by potencjalne rozlewisko lokalizować w miarę możliwości w terenach oznaczonych w planie jako obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią (szraf).

§ 19. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 5 U-MN.**

2. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe - zabudowa usługowa;

2) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie w bryle budynku usługowego.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) budynki garażowe nakazuje się lokalizować w bryle budynku usługowego;
2) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków.

4. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu w odległości: 6 metrów od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej 1 KDZ (ul. Machutty).

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowana - 40%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

6. Maksymalna wysokość budynków - 9,0 m.

7. Ukształtowanie dachów:

1) dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki.

8. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:

1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

9. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:

1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu,
2) minimum 1 MP na 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 20. 1. **<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 6 MN/U , 8 MN/U, 10 MN/U.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych:
   a) 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   b) 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
2) zakaz lokalizacji budynków:
   a) wolno stojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2;
3) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
4) zakaz lokalizacji reklam;
5) część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych jako tereny mieszkaniowo-usługowe, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych;
6) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Tereny znajdują się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK), ustalenia § 8 ust. 2 stosuje się odpowiednio. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy (oznaczony na rysunku planu) dotyczący OChK, w tym przypadku nie obowiązuje. Odstępstwo od zakazu, o którym mowa w § 7 ust. 3 pkt 1 Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego uzasadnione jest istniejącą zabudową mieszkaniową w bliskim sąsiedztwie terenów chronionych.

5. Tereny **8MN/U** i **10MN/U** znajdują się w wyznaczonej przez Studium strefie ochrony konserwatorskiej B1S obejmującej wartościowe układy urbanistyczne, zespoły obiektów oraz pojedyncze obiekty o walorach historycznych. Ustalenia ochrony dóbr kultury i zabytków dla strefy, występujących w terenie obiektów predysponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków i obiektów współtworzących klimat i charakter zabudowy, §9 stosuje się odpowiednio.

6. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - wyznaczona na rysunku planu w odległości:

1) 6 m od linii rozgraniczających pasa drogowego drogi dojazdowej (ul. Szeroka, ul. Staszica, ul.Mickiewicza i nowoprojektowana 3 KDD);
2) 6 m od linii rozgraniczającej z krawędzią pasa drogowego drogi zbiorczej (ul. Machutty).

7. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%, (dla strefy ochrony konserwatorskiej 25%);
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

8. Maksymalna wysokość budynków :
1) garażowych i gospodarczych – do 7,0 m;
2) pozostałych- do 9,0 m.

9. Ukształtowanie dachów:
1) dla strefy ochrony konserwatorskiej - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji (nachylenie połaci 40°- 45°), zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) pozostały teren - dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
3) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
4) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

10. Określa się poziom posadowienia parteru w strefie ochrony konserwatorskiej dla nowolokalizowanej zabudowy – maksymalnie 0,6 m.

11. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

12. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:
1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu;
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 21. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 7ZP.</u>**

2. Przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury i urządzeń technicznych;
2) zakaz lokalizacji reklam.

4. Teren znajduje się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 22. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 9ZP/UTR(ZZ)(OPP), 11 ZP/UTR(ZZ)(OPP), 15 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP), 17 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP).</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zieleni urządzonej- zieleń parkowa;
2) tereny usług turystyki i rekreacji;
3) obszary wód powierzchniowych;
4) (ZZ) - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, § 8 ust.1 pkt 1 stosuje się odpowiednio;
5) OPP – obszary przestrzeni publicznej.

3. Tereny znajdują się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio. Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji reklam;
2) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem ogrodzeń sytuowanych dla bezpieczeństwa od strony dróg publicznych i wody oraz ogrodzeń wokół urządzeń sportowych i rekreacyjnych (np. boiska, place zabaw);
3) dopuszcza się umieszczenie ścieżek pieszych i rowerowych oraz małej architektury;
4) zalecany przebieg ciągów pieszo - rowerowych dla terenów **15 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP)** i **11 ZP/UTR(ZZ)(OPP)** przedstawiony na rysunku planu;

5) w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych dopuszcza się wyłącznie realizację urządzeń wodnych, obiektów niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani oraz inwestycji celu publicznego;
6) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **17 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP)** dopuszcza się lokalizację parkingów;
7) wzdłuż pasa drogowego drogi dojazdowej 13 KDD, na terenie 15 ZP/UTR/WS(ZZ)OPP dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
8) wzdłuż brzegów rzeki należy zapewnić swobodny dostęp do jej wód.
9) zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **15 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP) i 17 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP)**:
   a) dopuszcza się dowolne kształtowanie obiektów hydrograficznych, również z zastosowaniem urządzeń piętrzących, w celu tworzenia zalewów o charakterze rekreacyjnym i retencyjnym;
   b) dopuszcza się kształtowanie strefy przybrzeżnej i linii brzegowej w celach związanych z zagospodarowaniem obszaru wodnego oraz terenów sąsiednich, szczególnie urządzenia miejsc do plażowania, przystani, promenad spacerowych, pomostów, platform widokowych i kładek pieszych itp.
   c) w terenach **15 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP)** i **17 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP)** (wyłączając pas o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych) dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych budynków usługowych, związanych z projektowaną funkcją terenu, m.in. restauracje i inne obiekty gastronomiczne, kawiarnie, budynki socjalne o wysokości do dwóch kondygnacji;

5. Udział powierzchni zabudowy w terenach - **15 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP), 17 ZP/UTR/WS(ZZ)(OPP)** – do 1000 m^2 w każdym.

6. Tereny należy utrzymać jako obszary przestrzeni publicznej.

§ 23. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 12 MW/U, 13 MW/U.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji reklam;
2) zakaz lokalizowania budynków garażowych w granicach terenów, z wyjątkiem garaży podziemnych;
3) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków.

4. Tereny znajdują się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu w odległości:
1) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej (ul. Wschodnia);
2) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego dróg dojazdowych (9 KDD - ul.Baczyńskiego, 7 KDD -ul. Mickiewicza).

6. Maksymalna wysokość budynków - 18 m.

7. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%.

8. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

§ 24. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 14 US.</u>**

2. Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji obsługujące tereny przyległe, tereny usług gastronomicznych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych;

2) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem ogrodzeń sytuowanych dla bezpieczeństwa od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń wokół boisk do gry, kortów tenisowych itp.;
3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, budowli i urządzeń o funkcji rekreacyjnej, sportowej oraz budynków o funkcji gastronomicznej o powierzchni całkowitej nie większej niż 150 m^2 i wysokości nie większej niż 10 m (w najwyższym punkcie dachu), z dachem o spadku nie większym niż 25 %.

4. Teren znajduje się w Morawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 150 m^2;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

§ 25. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 16 MW/U.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości, usługi handlu wbudowane w zabudowę wielorodzinną lub stanowiące samodzielny obiekt.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach terenu w liczbie minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie z uwzględnieniem garaży podziemnych;
2) zakaz lokalizacji reklam;
3) zakaz lokalizowania budynków garażowych w granicach terenu;
4) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
5) dopuszcza się garaże podziemne.

4. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% działki budowlanej (nie dotyczy budynków handlowych);
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% działki budowlanej (nie dotyczy budynków handlowych).

5. Maksymalna wysokość budynków:
1) mieszkalnych - 18 m;
2) usługowych - 5,5 m.

6. Maksymalna szerokość elewacji frontowej:
1) budynków mieszkalnych - 40 m;
2) budynków usługowych – 22m;

7. Kąt nachylenia połaci dachowych
1) dla budynków mieszkalnych 35°- 45°;
2) dla budynków usługowych dopuszcza się poniżej 25°.

§ 26. 1. **<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 18 MN/U.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości, w tym usługi handlu jako wbudowane lub stanowiące samodzielny obiekt.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych:
   a) 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   b) 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
2) nakaz wykonania dróg wewnętrznych umożliwiających dojazd do nowowydzielonych działek;
3) zakaz lokalizacji reklam;
4) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
5) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2;

6) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu - 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej (10 KDD - ul. Chmielna).

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

6. Maksymalna wysokość budynków - do 9,0 m (2 kondygnacje).

7. Ze względu na sąsiedztwo historycznej zabudowy przy ul. Chmielnej (poza planem) określa się dla nowolokalizowanej zabudowy wzdłuż ul. Chmielnej poziom posadowienia parteru - maksymalnie 0,6 m, mierzone na elewacji frontowej (od ul. Chmielnej) ponad średni poziom rzędnych ul. Chmielnej na odcinku frontu działki. Zasada ta nie dotyczy budynków, których elewacja frontowa sytuowana jest w odległości większej niż 25 m od linii rozgraniczającej teren 18MN/U z terenem 10KDD.

8. Ukształtowanie dachów:

1) dachy dwuspadowe lub ich kombinacje, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
3) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego.

9. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:

1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

10. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji, w liczbie minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu.

§ 27. 1. **<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 19 MN/U, 27 MN/U, 28 MN/U.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) parametry wydzielanych działek budowlanych:
   a) minimalna powierzchnia:
      – 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
      – 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
      – 250 m^2 dla zabudowy szeregowej –zabudowę szeregową dopuszcza się wyłącznie poza strefą ochrony konserwatorskiej;
   b) szerokość frontu działek budowlanych min. 20 m,
   c) dopuszcza się inne parametry wielkościowe, wyłącznie jeżeli będą wynikały z opracowanego projektu podziału dla całego terenu funkcjonalnego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, w szczególności minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
2) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków.
3) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2.
4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.
5) część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych jako tereny mieszkaniowo-usługowe, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych.

4. W terenie **19 MN/U** znajdują się obiekty współtworzące klimat i charakter zabudowy, ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, § 9 stosuje się odpowiednio.

5. Tereny **27MN/U** i **28 MN/**U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B4 obejmującej teren zabytkowej zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia dla

strefy oraz zlokalizowanych w terenie obiektów o wartościach historyczno- kulturowych predysponowanych do wpisu w gminnej ewidencji zabytków i obiektów współtworzących klimat i charakter zabudowy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, § 9 stosuje się odpowiednio.

6. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy– wyznaczone na rysunku planu w odległości – 6 m od linii rozgraniczających pasa drogowego dróg dojazdowych.

7. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% (nie dotyczy zabudowy wydłuż ul. Polnej), dla strefy ochrony konserwatorskiej – 25%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

8. Maksymalna wysokość budynków - 9,0 m;

9. Ukształtowanie dachów:

1) dla strefy ochrony konserwatorskiej B4 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji;
2) pozostały teren - dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
3) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
4) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

10. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:

1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

11. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:

1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu,
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 28. 1. **<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 20 MN/U, 21 MN/U, 22 MN/U.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz lokalizacji reklam;
2) zakaz lokalizacji wolno stojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2;
3) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych, jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
4) część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych jako tereny mieszkaniowo-usługowe, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych;
5) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu w odległości - 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej (11 KDD, 12 KDD, 13 KDD). Nie dotyczy zabudowy istniejącej.

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

6. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (2 kondygnacje).

7. Ukształtowanie dachów:

1) dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
3) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

8. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:

1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

§ 29. 1. **<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 23 MN/U/KG.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości;
3) tereny parkingów i garaży.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji reklam;
2) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
3) w terenie dopuszcza się możliwość urządzenia parkingu o powierzchni do 2000 m2, o ile wyniknie taka potrzeba w związku z obsługą obszarów przestrzeni publicznych;
4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu w odległości – 6 m od linii rozgraniczającej z krawędzią pasa drogowego drogi dojazdowej (13 KDD).

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

6. Maksymalna wysokość budynków - 9,0 m;

7. Ukształtowanie dachów:
1) dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
3) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych (przy zabudowie mieszkaniowej lub usługowej) nawiązujący do kształtu dachu budynku;

8. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

9. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:
1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu;
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 30. 1. **<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 24 MN/U-KG.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości;
2) uzupełniające: tereny parkingów i garaży.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji reklam;
2) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4) część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych jako tereny mieszkaniowo-usługowe, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych.

4. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu w odległości– 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej (ul.Polna – poza planem).

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

6. Maksymalna wysokość budynków - 9,0 m;

7. Ukształtowanie dachów:

1) dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
3) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych (przy zabudowie mieszkaniowej lub usługowej) nawiązujący do kształtu dachu budynku;

8. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:

1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

9. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:

1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu;
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 31. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 26 U.</u>**

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, usługi nieuciążliwe.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości – 6 m od linii rozgraniczającej z krawędzią pasa drogowego drogi lokalnej 14KDL (ul. Słoneczna).

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowana – 40%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

6. Maksymalna wysokość budynków – 12 m.

7. Ukształtowanie dachów:

1) dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
3) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku usługowego.

§ 32. 1. **<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 29 MN/U, 31 MN/U.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz lokalizacji reklam;
2) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4) część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych jako tereny mieszkaniowo-usługowe, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych.

4. Teren 29MN/U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B2S wyznaczonej w Studium, obejmującej mniejsze zespoły zabudowy z zachowanym układem drogowym. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanych w terenie obiektów współtworzących klimat i charakter zabudowy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

5. Maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu w odległości:
1) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi lokalnej 14 KDL (ul. Słoneczna);
2) 8 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej 15 KDZ/KSk-WS (ul. Młynarska);
3) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej 18 KDD (ul. Rolnicza);
4) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej (ul. Polna – poza planem).

6. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%, (dla strefy ochrony konserwatorskiej – 25%);
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

7. Maksymalna wysokość budynków - do 9,0 m;

8. Ukształtowanie dachów:
1) dla strefy ochrony konserwatorskiej - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji (nachylenie połaci 40°- 45°), zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) pozostały teren - dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
3) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
4) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

9. Określa się poziom posadowienia parteru w strefie ochrony konserwatorskiej dla nowolokalizowanej zabudowy – maksymalnie 0,6 m.

10. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

11. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:
1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu,
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 33. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 30 UO.</u>**

2. Przeznaczenie terenu: usługi oświatowe (obecnie zespół szkół ponadgimnazjalnych).

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków, przy czym stosowanie blach dopuszcza się w przypadku obiektów sportowych;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych ogólnodostępnych (np.: hala sportowo-widowiskowa, kryta pływalnia itp.). Dla takich obiektów nie mają zastosowania ustalenia ust.3 pkt 1).

4. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości – 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego dróg: lokalnej 14 KDL(ul. Słoneczna) i dojazdowej 18 KDD (ul. Rolnicza).

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowana – 50%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% (dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika przy zastosowaniu sztucznych nawierzchni zewnętrznych obiektów sportowych).

6. Maksymalna wysokość budynków - do 12,0 m;

7. Ustalenia dla ogrodzeń (od strony dróg publicznych):
1) dopuszcza się budowę ogrodzeń do wysokości nieprzekraczającej 1,8 m;
2) zakaz budowy ogrodzeń zawierających wypełnienia przęseł z płytowych prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych).

8. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie minimum 1MP na 25 uczniów.

§ 34. <u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 32 MN/U.</u>

2. Przeznaczenie terenu:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji reklam oddziaływujących w sposób bezpośredni na użytkowników drogi krajowej;
2) zakaz budowy nowych zjazdów z drogi krajowej;
3) lokalizacja nowej zabudowy w strefie oddziaływania drogi krajowej wymaga zastosowania rozwiązań projektowych i realizacyjnych mających na celu ochronę ludności przed tym oddziaływaniem (głównie emisją hałasu, drgań i spalin);
4) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
5) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2.
6) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.
7) część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych jako tereny mieszkaniowo-usługowe, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych.

4. Teren 32 MN/U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B2S wyznaczonej w Studium, obejmującej mniejsze zespoły zabudowy z zachowanym układem drogowym. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanych w terenie obiektów współtworzących klimat i charakter zabudowy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

5. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości:
1) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej 18 KDD (ul. Rolnicza);
2) 8 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej 15 KDZ (ul. Młynarska);
3) 10 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi krajowej (ul. Sportowa – poza planem).

6. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

7. Maksymalna wysokość budynków - do 9,0 m;

8. Ukształtowanie dachów:
1) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji (nachylenie połaci 40°- 45°), zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
3) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

9. Określa się poziom posadowienia parteru w strefie ochrony konserwatorskiej dla nowolokalizowanej zabudowy – maksymalnie 0,6 m.

10. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

11. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:
1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu,
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 35. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 33 U/MN(ZZ).</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy usługowej;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, § 8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji reklam oddziaływujących w sposób bezpośredni na użytkowników drogi krajowej;
2) zakaz budowy nowych zjazdów z drogi krajowej;

3) lokalizacja nowej zabudowy w strefie oddziaływania drogi krajowej wymaga zastosowania rozwiązań projektowych i realizacyjnych mających na celu ochronę ludności przed tym oddziaływaniem (głównie emisją hałasu, drgań i spalin);
4) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
5) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
6) część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych jako tereny usługowo-mieszkaniowe, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych.

4. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanego w terenie obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, § 9 stosuje się odpowiednio.

5. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości:
1) 8 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej 15 KDZ/KSk-WS (ul. Młynarska);
2) 10 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi głównej, krajowej (ul. Sportowa- poza planem). Nie dotyczy zabudowy istniejącej.

6. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%, (dla strefy ochrony konserwatorskiej – 25%);
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%.

7. Maksymalna wysokość budynków – 12 m;

8. Ukształtowanie dachów:
1) dla strefy ochrony konserwatorskiej B3- nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji;
2) pozostały teren - dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
3) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
4) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego,
5) dla obiektów usługowych dopuszcza się dachy płaskie.

9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg publicznych:
1) dopuszcza się budowę ogrodzeń do wysokości nieprzekraczającej 1,8 m;
2) zakaz budowy ogrodzeń zawierających wypełnienia przęseł z płytowych prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych).

10. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:
1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu,
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 36. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 34 ZP(ZZ)(OPP).</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zieleni urządzonej, zieleń parkowa;
2) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, § 8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio;
3) obszary przestrzeni publicznych.

3. Należy zapewnić odpowiedni dostęp do brzegów rzeki w celach technicznych oraz użytkowych.

4. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanej w terenie historycznej zieleni wysokiej, dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

§ 37. 1.**<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 36 ZL/ZP(ZZ), 42 ZL/ZP-UTR(ZZ).</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:
   a) tereny lasów,
   b) tereny zieleni parkowej;
2) uzupełniające - usługi turystyki i rekreacji;
3) (ZZ) - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, §8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio;

3. Zezwala się na lokalizację infrastruktury parkowej, tj. ścieżek, placy i obiektów małej architektury.

4. Tereny znajdują się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy.

5. Teren **36 ZL/ZP/(ZZ)** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanej w terenie historycznej zieleni wysokiej, dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

6. Nakaz zachowania wartościowego drzewostanu.

§ 38. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 39 U/MW/UTR-ZP (ZZ)</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe:
   a) tereny zabudowy usługowej,
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   c) tereny usług turystyki i rekreacji,
2) uzupełniające - tereny zieleni urządzonej;
3) (ZZ) - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, § 8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży;
2) zezwala się na zachowanie istniejącej małej elektrowni wodnej jak również na jej modernizację, przebudowę i rozbudowę w celu wykorzystania potencjału energetycznego rzeki Liwy;
3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów na cele handlowo- usługowe, pod warunkiem, że łączna powierzchnia sprzedaży będzie mniejsza niż 2000m^2;
4) zalecane kierunki przekształceń dla zabudowań młyńskich: adaptacja pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (np. lofty), funkcja hotelowa i gastronomiczna, lub budynki zamieszkania zbiorowego o charakterze całorocznym.

4. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanego w terenie obiektu o wartościach historyczno- kulturowych predysponowanego do wpisu w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów współtworzących klimat i charakter zabudowy, dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

5. Teren znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

6. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu śladem dawnej zabudowy historycznej.

7. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%.

8. Dopuszcza się:
1) nadbudowę głównego budynku młyna wyłącznie o jedną kondygnację, o ile zastosowane zostaną rozwiązania techniczne i materiałowe zapewniające utrzymanie i czytelność charakterystycznej historycznej bryły budynku. Za spełniającą ten warunek uznać można np.: nadbudowę istniejącego dachu lekką konstrukcją ze znacznym udziałem przegród przeźroczystych lub urządzenie tarasów czy „zielonych dachów" na poziomie dzisiejszych stropodachów. Zewnętrzne elementy nadbudowy winny być wycofane względem płaszczyzny elewacji frontowej. Obejmuje się ochroną zachowaną drewnianą konstrukcję wewnętrzną młyna wraz ze stropami;

2) rozbudowę dwóch obiektów współtworzących klimat i charakter zabudowy zlokalizowanych w terenie:
   a) do 2 kondygnacji- maksymalnie 8 m;
   b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci do 30°;
3) modernizację istniejącego budynku:
   a) nakaz zastosowania dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci do 30°;
   b) charakter nowej zabudowy nawiązujący stylem do obiektów zabytkowych znajdujących się w terenie.
4) lokalizację nowej zabudowy, zgodnie z maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu:
   a) wysokość do 3 kondygnacji – maksymalnie 11 m;
   b) nakaz zastosowania dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci do 30°;
   c) charakter nowej zabudowy nawiązujący stylem do obiektów zabytkowych znajdujących się w terenie.

9. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:
1) minimum 1,0 MP na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) minimum 1,2 MP na 100,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej;
3) dla hoteli i pensjonatów minimum 1MP na 4 łóżka;
4) 1MP dla autobusów.

§ 39. 1. **<u>Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 41 MN/U(ZZ).</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) tereny usług o ile nie będą źródłem uciążliwości;
3) (ZZ) - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, § 8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji reklam;
2) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Teren znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

6. Maksymalna wysokość budynków – 11m.

7. Ukształtowanie dachów:
1) dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

8. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach terenu w liczbie:
1) minimum 1 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu;
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 40. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 43 U-MN(ZZ).</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe - tereny usług nieuciążliwych;
2) uzupełniające - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) (ZZ) - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, §8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych jako głównego materiału elewacyjnego budynków;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Teren znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

5. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanych w terenie obiektów o wartościach historyczno- kulturowych predysponowanych do wpisu w gminnej ewidencji zabytków, dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

6. W terenie znajduje się pomnik przyrody (zaznaczony na rysunku planu). Pomniki przyrody w obszarze opracowania podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

7. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości – 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej 16 KDD.

8. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

9. Maksymalna wysokość budynków – 9 m;

10. Ukształtowanie dachów:

1) nakaz stosowania dachów dwuspadowych, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

11. Ustalenia dla ogrodzeń (od strony dróg publicznych):

1) dopuszcza się budowę ogrodzeń do wysokości nieprzekraczającej 1,8 m;
2) zakaz budowy ogrodzeń zawierających wypełnienia przęseł z płytowych prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych).

12. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:

1) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej;
2) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu.

§ 41. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 44W.</u>**

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej wodociągowej.

3. Teren znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

4. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

§ 42. 1. **<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 45 U-P.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;
2) uzupełniające - tereny obiektów produkcyjnych nieuciążliwych, składów i magazynów.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej według oznaczeń na rysunku planu;
2) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację parkingów z placem manewrowym z zachowaniem odległości od granic wynikających z przepisów odrębnych.

4. Teren znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

6. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Dopuszcza się odstępstwo od zakazu w odniesieniu do realizacji przedsięwzięć:

1) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
2) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

7. W terenie znajduje się pomnik przyrody (zaznaczony na rysunku planu). Pomniki przyrody w obszarze opracowania podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

8. Maksymalna wysokość budynków - 9,0 m.

9. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

10. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie- minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 43. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 46 Z, 48 ZI, 49 ZI.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej;
2) tereny zieleni izolacyjnej (zieleń naturalna).

3. Nakaz zachowania wartościowego drzewostanu.

4. Tereny znajdują się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

5. Tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

§ 44. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 47 ZP(ZZ), 37 ZP/UTR(ZZ).</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) zieleń parkowa, towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, w tym zieleń przybrzeżna,
2) tereny usług turystyki i rekreacji,
3) (ZZ) - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, § 8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) w terenie **37 ZP/UTR(ZZ)**:
   a) zakaz lokalizacji reklam oddziaływujących w sposób bezpośredni na użytkowników drogi krajowej;
   b) zakaz budowy nowych zjazdów z drogi krajowej;
   c) zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z podstawową funkcją terenu;
2) zezwala się na lokalizacje infrastruktury parkowej, tj. ścieżek, placy i obiektów małej architektury.

4. Tereny znajdują się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio. Zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Liwy.

5. Tereny **37 ZP/UTR(ZZ)** i **47 ZP/(ZZ)** znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy, dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

§ 45. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 50 WS-ZL, 57 WS-ZL.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:
1) tereny wód powierzchniowych;
2) tereny lasów.

3. Zezwala się na przekrywanie cieków kładkami pieszo – rowerowymi.

4. Zezwala się na lokalizację urządzeń hydrotechnicznych.

5. Tereny znajdują się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

6. Teren **50 WS-ZL** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

§ 46. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 51 MN/U(ZZ), 53 MN/U(ZZ), 55 MN/U.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) usługi, o ile nie będą źródłem uciążliwości;
3) (ZZ) – obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, §8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w terenach **53 MN/U(ZZ)** i **55MN/U**;
   a) zakaz lokalizacji reklam oddziaływujących w sposób bezpośredni na użytkowników drogi krajowej;
   b) zakaz budowy nowych zjazdów z drogi krajowej;
   c) lokalizacja nowej zabudowy w strefie oddziaływania drogi krajowej wymaga zastosowania rozwiązań projektowych i realizacyjnych mających na celu ochronę ludności przed tym oddziaływaniem (głównie emisją hałasu, drgań i spalin);
2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
3) zakazuje się stosowania blachy oraz tworzyw sztucznych, jako głównego materiału elewacyjnego budynków;
4) zakaz lokalizacji budynków:
   a) o kubaturze brutto powyżej 1000,0m^3 przeznaczonych do wykonywania zawodu lub działalności usługowej i handlowej,
   b) wolnostojących garaży o liczbie stanowisk postojowych większej niż 2.
5) część terenów przylegających bezpośrednio do pasa drogowego (w szczególności na działkach stanowiących własność miasta), a niewykorzystanych jako tereny mieszkaniowo-usługowe, można wykorzystać pod parkingi, zatoczki autobusowe, bądź inne urządzenia służące obsłudze terenów komunikacyjnych.

4. Tereny znajdują się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Tereny **53 MN/U** i **55 MN/**U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B5 obejmującej historyczną zabudowę mieszkalno- przemysłową. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanych w terenie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obiektów o wartościach historyczno-kulturowych predysponowanych do wpisu w gminnej ewidencji zabytków i obiektów współtworzących klimat i charakter zabudowy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

6. Maksymalna wysokość budynków - do 9,0 m.

7. Ukształtowanie dachów:

1) dla strefy ochrony konserwatorskiej - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub ich kombinacji (nachylenie połaci 40°- 45°), zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
2) pozostały teren - dachy dwuspadowe i wielospadowe, zaleca się aby ich forma geometryczna nawiązywała do dachów najbliższej zabudowy o tożsamej funkcji;
3) główna kalenica równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki;
4) kształt dachów budynków garażowych i gospodarczych nawiązujący do kształtu dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

8. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%, (dla strefy ochrony konserwatorskiej – 25%);
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

9. Określa się poziom posadowienia parteru w strefie ochrony konserwatorskiej dla nowolokalizowanej zabudowy – maksymalnie 0,6 m.

10. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości:

1) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej 20KDD (ul. Leśna Polana);
2) 10 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi krajowej (ul. Sportowa poza planem). Nie dotyczy zabudowy istniejącej.

11. Ustalenia dla ogrodzeń sytuowanych od strony dróg publicznych:
1) maksymalna wysokość - 1,8 m;
2) zakaz wypełnienia przęseł pełnymi prefabrykatami betonowymi.

12. Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej posesji w liczbie:
1) minimum 2 MP na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem garażu,
2) minimum 1 MP na 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków funkcji usługowej.

§ 47. 1.**Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 52 E(ZZ).**

2. Przeznaczenie terenu:
1) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej-stacja transformatorowa SN-NN;
2) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, §8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio.

3. Teren znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

§ 48. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 54 U(ZZ).**

2. Przeznaczenie terenu:
1) tereny zabudowy usługowej;
2) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią §8 ust.1 pkt 1) stosuje się odpowiednio.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz lokalizacji reklam oddziaływujących w sposób bezpośredni na użytkowników drogi krajowej;
2) zakaz budowy nowych zjazdów z drogi krajowej;
3) lokalizacja nowej zabudowy w strefie oddziaływania drogi krajowej wymaga zastosowania rozwiązań projektowych i realizacyjnych mających na celu ochronę ludności przed tym oddziaływaniem (głównie emisją hałasu, drgań i spalin);
4) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Teren znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B5 obejmującej historyczną zabudowę mieszkalno- przemysłową. Ustalenia dla strefy oraz zlokalizowanych w terenie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obiektów o wartościach historyczno-kulturowych predysponowanych do wpisu w gminnej ewidencji zabytków i obiektów współtworzących klimat i charakter zabudowy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

6. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

7. Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości:
1) 6 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej 20KDD (ul. Leśna Polana);
2) 10 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi krajowej (ul. Sportowa poza planem). Nie dotyczy zabudowy istniejącej.

8. Maksymalna wysokość budynków – 9 metrów.

ROZDZIAŁ 4
Tereny komunikacyjne

§ 49. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1 KDZ.**

2. Przeznaczenie terenu: odcinek pasa drogowego drogi zbiorczej (ul. Machutty, w ciągu drogi gminnej) obsługujący komunikacyjnie tereny przyległe.

3. Adaptuje się istniejącą drogę wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

4. Część pasa drogowego (oznaczonego szrafem na rysunku planu), dopuszcza się pod poszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sytuacji, gdy okaże się on nieprzydatny dla lokalizacji infrastruktury drogowej.

5. Teren znajduje się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

6. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 50. 1. **Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 7 KDD.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) **2 KDD** - pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Szeroka);
2) **3 KDD** – projektowany pas drogi dojazdowej o szerokości 6 m, o charakterze publicznym;
3) **4 KDD** – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Staszica);
4) **7 KDD** – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Mickiewicza);

w ciągach dróg gminnych.

3. Adaptuje się istniejące drogi wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

4. Tereny znajdują się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Teren **4KDD** znajduje się w wyznaczonej przez Studium strefie ochrony konserwatorskiej B1S obejmującej wartościowe układy urbanistyczne, zespoły obiektów oraz pojedyncze obiekty o walorach historycznych. Ustalenia ochrony dóbr kultury i zabytków dla strefy, §9 stosuje się odpowiednio.

6. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 51. 1.**Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 6 KG.**

2. Przeznaczenie terenu: zespół zabudowy gospodarczej parkingów i garaży.

3. Istniejąca zabudowa garażowa do adaptacji.

4. Dopuszcza się lokalizację nowej i modernizację istniejącej zabudowy garażowej.

5. Teren znajduje się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

6. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 52. 1.**Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 5KDX, 8KDX.**

2. Przeznaczenie terenu: ciągi piesze i rowerowe wraz z niezbędną infrastrukturą.

3. Tereny znajdują się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 53. 1.**Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD.**

2. Przeznaczenie terenu:

1) **9 KDD** - układ dróg obsługujący tereny zabudowy wielorodzinnej, pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Baczyńskiego);
2) **10 KDD** – poszerzenie pasa drogowego (szerokość poszerzenia od 5 do 7,5 m) drogi dojazdowej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ul. Chmielna). W terenie sąsiednim obowiązuje MPZP „Chmielna", gdzie pas drogowy ul. Chmielnej w liniach rozgraniczających posiada szerokość 12 m;
3) **11 KDD** - pas drogowy drogi dojazdowej obsługujący tereny zabudowy jednorodzinnej (ul. Orzechowa, ul. Akacjowa, ul. Klonowa);
4) **12 KDD** - projektowany pas drogowy drogi dojazdowej (o szerokości min. 5 m), w ciągach dróg gminnych.

3. Adaptuje się istniejące drogi wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

4. Teren 9KDD znajduje się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 54. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 13 KDD, 14 KDL.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) 13 KDD - projektowany pas drogi dojazdowej (o szerokości 10 m), adaptuje się ul. Gospodarczą;
2) 14 KDL - pas drogowy drogi lokalnej (ul. Słoneczna w ciągu drogi gminnej);

3. Adaptuje się istniejące drogi wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

4. Teren **13KDD** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B4 obejmującej teren zabytkowej zabudowy mieszkalnej. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

5. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 55. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 15 KDZ/KSk-WS.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:
   a) pas drogowy drogi zbiorczej (ul. Młynarska);
   b) tereny skrzyżowań;
2) uzupełniające – przeprawa mostowa na rzece Liwie.

3. Adaptuje się istniejące drogi wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

4. Teren znajduje się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 56. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 16 KDD, 18 KDD, 20 KDD, 22 KDD.</u>**

2. Przeznaczenie terenu:

1) **16 KDD** - pasa drogowy drogi dojazdowej w ciągu drogi gminnej;
2) **18 KDD** – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Rolnicza);
3) **20 KDD** – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Leśna Polana);
4) **22 KDD** – pas drogowy drogi dojazdowej (ul. Strumykowa).

3. Adaptuje się istniejące drogi wraz ze skrzyżowaniami i zjazdami.

4. Tereny **16KDD, 20KDD, 22KDD** znajdują się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

5. Teren **18KDD** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B2S wyznaczonej w Studium obejmującej mniejsze zespoły zabudowy z zachowanym układem drogowym. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

6. Teren **16 KDD** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

7. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 57. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 17 KDW, 19 KDW, 21 KDW.</u>**

2. Przeznaczenie terenu: pasy drogowe dróg wewnętrznych obsługujące tereny przyległe.

3. Tereny znajdują się w granicach Sadlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

4. Teren **17 KDW** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu folwarku przemysłowego B3, obejmującej teren zabytkowej willi, młyna i browaru. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

5. Teren **19 KDW** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B2S wyznaczonej w Studium obejmującej mniejsze zespoły zabudowy z zachowanym układem drogowym. Ustalenia dla strefy dotyczące ochrony dóbr kultury i zabytków, §9 stosuje się odpowiednio.

6. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

§ 58. 1.**<u>Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 23 KDG.</u>**

2. Przeznaczenie terenu: poszerzenie pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 521 (ul. Warszawska, poza obszarem planu).

3. Teren znajduje się w granicach Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalenia §8 ust.2 stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia § 12 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 59. Na mocy niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XII/104/03 Rady miejskiej w Kwidzynie z dnia 28.08.2003r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Orzechowej" w Kwidzynie.

§ 60. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kwidzyna.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kwidzynie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kwidzynie
Kazimierz Gorlewicz

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr V/27/2011
Rady Miejskiej w Kwidzynie
z dnia 24 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA LIWY" w Kwidzynie wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 18 listopada 2010r. do 8 grudnia 2010r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 22 grudnia 2010r. wpłynęły 4 uwagi.

Burmistrz Miasta Kwidzyna zarządzeniem Nr 16/2011 z dnia 5 stycznia 2011r. rozpatrzył uwagi i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia uwag.

Zgodnie z art. 17 pkt 14) i art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kwidzyna, Rada Miejska w Kwidzynie postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1. **Wnoszący uwagę:** Pan Andrzej Górka

   Treść uwagi: wyznaczenie terenów mieszkaniowych po wschodniej stronie ulicy oznaczonej symbolem 13KDD na terenie działki nr 4/52.

   Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona – teren położony po wschodniej stronie ulicy oznaczonej symbolem 13KDD przeznaczony jest pod realizację terenów zieleni urządzonej – zieleni parkowej, terenów usług turystyki i rekreacji oraz wód powierzchniowych.

   Uzasadnienie: Realizacja inwestycji w zakresie zagospodarowania doliny rzeki Liwy wymaga podtrzymania ustaleń planu w sposób dotychczasowy**.**

2. **Wnosząca uwagę:** Pani Helena Kalczuk

   Treść uwagi: zmiana wielkości strefy ochronnej (z zakazem zabudowy) od brzegów wód rzeki Liwy, ze 100m na 50m.

   Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona - teren przeznaczony jest pod realizację terenów zieleni urządzonej – zieleni parkowej, terenów usług turystyki i rekreacji.

   Uzasadnienie: Realizacja inwestycji w zakresie zagospodarowania doliny rzeki Liwy wymaga podtrzymania ustaleń planu w sposób dotychczasowy**.**
   Ustalenia ochrony Morawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wynikają z Uchwały Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim i nie można ich zmienić ustaleniami planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kwidzynie
Kazimierz Gorlewicz

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr V/27/2011
Rady Miejskiej w Kwidzynie
z dnia 24 lutego 2011r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania (zgodnie z przepisami o finansach publicznych) zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta.

Zgodnie z art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.), Rada Miejska w Kwidzynie podjęła następujące rozstrzygnięcie:

Plan miejscowy zakłada realizację następujących inwestycji należących do zadań własnych gminy :

1. Poszerzenie istniejących dróg gminnych oraz budowę nowych gminnych dróg publicznych w tym ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo- rowerowych;
2. Rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnych i deszczowych wraz z infrastrukturą rozlewiska na rzece Liwie.

Realizacja tych inwestycji będzie następowała stosownie do bieżących możliwości budżetu miasta oraz pozyskiwanych środków zewnętrznych.
Przewiduje się, że ewentualna modernizacja dróg nie będzie wymagała bezwzględnie poszerzenia ich pasów drogowych.
Realizacja inwestycji wymagających pozyskania gruntów od prywatnych właścicieli będzie poprzedzona stosownym postępowaniem z zastosowaniem procedur wywłaszczeniowych włącznie.
Koszty przewidziane na realizację zadań własnych, a także planowanego rozlewiska na rzece Liwie, w ramach Obszarów Przestrzeni Publicznych, wymagają podjęcia stosownej uchwały zmieniającej budżet miasta. O realizacji zamierzeń zawartych w planie miejscowym Burmistrz powiadomi Radę Miejską w bieżących sprawozdaniach.
Należy podjąć działania zmierzające do nabycia przez Miasto Kwidzyn gruntów niezbędnych do realizacji ustaleń planu w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
Odpowiednie środki na wykup gruntów niezbędnych na poszerzenie dróg oraz na rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz na realizację rozlewiska na rzece Liwie należy przewidzieć w wieloletniej prognozie finansowej.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kwidzynie
Kazimierz Gorlewicz