

U C H W A Ł A Nr XXVII/168/05**Rady Miejskiej Pieniężna****z dnia 19 maja 2005 r.****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta wraz z terenem Przedmieścia Staromiejskiego**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759/ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492/ - Rada Miejska Pieniężna po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno, uchwalonego przez Radę Miejską Pieniężna uchwałą Nr IV/19/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pieniężna – obszar Starego Miasta wraz z terenem Przedmieścia Staromiejskiego.

**D Z I A Ł I
PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

- 1. Plan obejmuje obszar w następujących granicach:**
 - od strony wschodniej po zewnętrznej granicy rowu i działki nr 90,
 - od strony południowej w osi pasa drogowego ulic Szkolnej i Lidzbarskiej,
 - od strony zachodniej wzdłuż zalesionej skarpy oraz istniejącej drogi asfaltowej,
 - od strony północnej wzdłuż brzegu rzeki Wąlszy.
2. Granice planu określa rysunek planu.

§ 2

- 1. Integralne części uchwały stanowią:**
 - 1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
 - 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
 - 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt. 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3**Celem ustaleń planu jest:**

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami

- mieszkalnymi,
- 3/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
 - 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7/ granica i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8/ szczegółowe zasady podziału nieruchomości,
- 9/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

§ 5

Hełkroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieniężno” uchwalone przez Radę Miejską uchwałą Nr IV/19/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.,
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
 - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
 - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Pieniężna,
- 8/ **podziale wtórnym działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy,
- 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 30° - 45°,
- 10/ **wskaźniku intensywności netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki,
- 11/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 12/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 13/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych,

- 14/ **modernizacji** – należy przez to rozumieć zmiany obiektu budowlanego na rzecz jego unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą,
- 15/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne.

DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. **Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru planu:**
 - 1/ na obszarze Starego Miasta oraz na terenie Przedmieścia Staromiejskiego jako dominującą określa się funkcję mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową,
 - 2/ we wschodniej części adaptuje się funkcje zabudowy jednorodzinnej, ogrodów działkowych oraz istniejący zespół garażowy.

§ 7

1. **Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
4. **W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi z uwzględnieniem ustaleń § 23 ust. 6.**
5. **Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych lub przebudowywanych.**
6. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.
7. Zasady ustalania linii zabudowy określa § 19 oraz zapisy w poszczególnych paragrafach działu III.
8. Ustala się dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej prawo realizacji budynków na granicy działki.

§ 8

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

§ 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.

3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
5. Działania jak w ust. 4 powinny polegać na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
6. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 4 i 5 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi.

§ 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne nie pokrywające się z granicami ewidencyjnymi, oznaczone są liniami przerywanymi. Nie wprowadza się obowiązku ich ewidencyjnego oznaczenia, jeżeli tereny o różnym przeznaczeniu stanowią jedną własność.
4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i mogą podlegać korektom. Korekty granic nie mogą ograniczać wielkości działek określonych w dziale III.
6. Podziały terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdy wg zasad określonych w § 20.

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref**, związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
 - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia,
 - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej Starego Miasta w Pieniężnie i innych miast historycznych regionu,
 - 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
 - 4/ w obszarze planu w związku z położeniem w ścisłej strefie konserwatorskiej oraz strefie konserwatorskiej obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
 - 5/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów telefonii komórkowej.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych, wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych.
5. Ustala się zakaz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów reklamowych, których realizacja wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ROZDZIAŁ 3
W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
I PRZYRODNICZEGO

§ 12

Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu i miasta Pięczęzna:

- 1/ historyczny układ urbanistyczny Starego Miasta wraz z zachowaną zabudową,
- 2/ zachowane obiekty historyczne wpisane do rejestru zabytków

§ 13

1. **W obszarze planu ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach przedstawionych na rysunku.**
2. **W obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach przedstawionych na rysunku gdzie wskazuje się obiekty o wartościach kulturowych**
3. **Ścisłą ochroną konserwatorską obejmuje się obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków :**
 - 1/ założenie urbanistyczne Starego Miasta wraz z zabudową nr rej. P/199
 - 2/ pozostałości obwarowań miejskich nr rej. P/200
 - 3/ ratusz nr rej. P/76/57/554/97
 - 4/ wieża po kościele ewangelickim nr rej. 270/93
 - 5/ zamek kapituły nr rej. P/78
 - 6/ budynek mieszkalny – plebania nr rej. P/77
 - 7/ kościół parafialny p.w. Św. Piotra i Pawła nr rej. 271/93
4. **W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1/ w obrębie strefy obowiązuje nadrzędność priorytetów konserwatorskich nad innymi priorytetami, stawia się wymóg konserwacji oraz rewaloryzacji terenu i obiektów,
 - 2/ w obrębie strefy objętej bezpośrednią ochroną konserwatorską ochronie podlegają:
 - historyczna kompozycja przestrzenna
 - historyczne podziały katastralne
 - historyczne nawierzchnie
 - historyczny układ zabudowy
 - historyczne budynki
 - zieleń komponowana i starodrzew
 - inne elementy historycznego zagospodarowania,
 - 3/ w obiektach wpisanych do rejestru zabytków w granicach planu obowiązuje ochrona substancji obiektów w tym: bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych,
 - 4/ obiekty wpisane do rejestru nie podlegają rozbudowie, przebudowie ani rozbiórce, dopuszcza się działania budowlane jedynie w zakresie odbudowy, konserwacji i rewaloryzacji (w rozumieniu przywrócenia form historycznych),
 - 5/ w pozostałych obiektach historycznych w granicach strefy obowiązuje ochrona bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian detalu architektonicznego (w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych,
 - 6/ rozbiórkę obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu,
 - 7/ wszelkie działania w obszarze objętym strefą bezpośredniej ochrony konserwatorskiej (tak przy obiektach wpisanych tą decyzją do rejestru zabytków oraz przy pozostałych obiektach reprezentujących wartości historyczne jak i przy wznoszeniu nowych obiektów) wymagają

- uzgodnień oraz pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac zgodnie z przepisami szczegółowymi.
5. **W obrębie terenów jak w ust. 2 obowiązują ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej.**
 - 1/ w obrębie strefy zakłada się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami,
 - 2/ w zagospodarowaniu terenów objętych strefą należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania, zaś w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji historycznych. W zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością.
 - 3/ rozbiórkę obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w przypadkach stwierdzenia w drodze orzeczenia technicznego przez osobę uprawnioną, stanu technicznego zagrażającego zdrowiu lub mieniu ludzi, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu,
 - 4/ na wszelkie prace w obrębie strefy należy uzyskać uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wydane zgodnie z przepisami szczegółowymi.
 6. **Cały obszar objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej jak w ust. 1 przeznaczają się do rewitalizacji.**

§ 14

1. **W obrębie Starego Miasta ustala się strefę ochrony archeologicznej, która pokrywa się ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej.**
2. W obrębie strefy jak w ust. 1 obowiązują następujące zasady :
 - 1/ wszystkie działania inwestycyjne należy poprzedzić archeologicznymi badaniami ratowniczymi i wykonaniem dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej,
 - 2/ przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy uzyskać od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustalenia w sprawie szczegółowego rodzaju i zakresu badań archeologicznych,
 - 3/ w trakcie prowadzenia wszelkich prac ziemnych, również nieinwestycyjnych, wprowadza się obowiązek nadzoru archeologicznego.

§ 15

1. **Ustala się ochronę istniejących zadrzewień .**
2. Ochrona jak w ust. 1 obejmuje wszystkie istniejące drzewa, a szczególnie zadrzewienia na skarpach, na terenie parku oraz pojedyncze drzewa i szpalery oznaczone na rysunku.
3. Obowiązek ochrony drzew jak w ust. 1 ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu.
4. W obrębie terenu związanego z ochroną zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew.
5. Wycinanie drzew może nastąpić wyłącznie ze względów sanitarnych lub zagrożenia bezpieczeństwa.
6. W obrębie terenów ścisłej ochrony konserwatorskiej wycinka drzew może nastąpić, wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 16

1. **Ustala się na rysunku przebieg korytarza ekologicznego.**
2. Korytarz jak w ust. 1 usytuowany jest wzdłuż rzeki Wąlszy, w powiązaniu z przylegającymi terenami systemu zieleni.
3. Korytarz ekologiczny pełni funkcje hydrologiczne, biologiczne i klimatyczne.
4. W obrębie korytarza ekologicznego należy zapewnić korzystne warunki dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.
5. Obowiązuje zakaz przegradzania korytarza jak w ust. 1 oraz jego wygradzania wzdłuż linii brzegowej rzeki i rowów.

6. Zakaz jak w ust. 5 nie dotyczy terenu ZP5.

§ 17

1. **Ustala się, strefy narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**
2. Możliwe jest okresowe podtopienie terenów wzdłuż strefy brzegowej rzeki Walszy oznaczonych symbolem ZZ.
3. Przy projektowaniu w rejonie rzeki Walszy zabudowy lub innych form zagospodarowania należy stworzyć stosowne zabezpieczenia przed podwyższonym poziomem wody.
4. W obrębie terenów jak w ust. 2 wszelkie działania wymagają uzgodnień Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 18

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi** – na funkcje dróg publicznych.
2. **Ustala się niżej podane klasy dróg jak w ust.1, ich symbole oraz niezbędne szerokości pasów drogowych :**
 - 1/ KDZ – ulica zbiorcza, dwa pasy ruchu z wyjątkiem strefy skrzyżowań,
pas drogowy – 20 m,
 - 2/ KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu z wyjątkiem strefy skrzyżowań,
pas drogowy – 12 m,
 - 3/ KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu,
pas drogowy – 10 m,
3. **Ustala się niżej podane drogi ruchu pieszego :**
 - 1/ KDpj – ciągi pieszo – jezdne,
pas drogowy – 6 m,
 - 2/ KDp – ciągi piesze wydzielone, pas – 3m.
4. **Ustala się drogi ruchu wewnętrznego** oznaczone symbolem KDW w gabarytach jak na rysunku. Ulice dojazdowe wewnętrzne stanowią własność lub współwłasność zainteresowanych stron. W sytuacji uzasadnionej interesem publicznym ulice te mogą stanowić własność miasta.
5. Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 6.
6. **Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 2, 3, 4 jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.**
7. Wykonanie ciągów pieszych KDp nieokreślonych na rysunku, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.
8. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych.
9. Wszelkie działania związane z układem drogowym wymagają uwzględnienia ustaleń § 13, §14 i §15.
10. Określone na rysunku linie krawężników jezdni oraz rozwiązanie skrzyżowań mają charakter informacyjny i nie są obligatoryjne.
11. Ustala się, że przy projektowaniu ulic lub ich modernizacji, należy określić sposób usytuowania sieci infrastruktury technicznej, niezależnie od terminu ich realizacji, uwzględniając ustalenia § 23.

§ 19

1. **Ustala się podstawę do określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy** liczonych od krawężnika jezdni, dla poszczególnych klas ulic:

- 1/ ulica zbiorcza KDZ – 8 m,
- 2/ ulica lokalna KDL – 5 m
- 3/ ulica dojazdowa KDD – 4 m,
2. **W oparciu o ustalenia jak w ust. 1 z uwzględnieniem uwarunkowań obszaru historycznego i kompozycji zabudowy, określa się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.**

§ 20

1. **Ustala się zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**
2. Dojazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy.
3. Odstępstwo od zasad jak w ust. 2 może nastąpić w sytuacjach szczególnych.
4. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu.
5. Realizacja dojazdów z ulic wszystkich klas, jak w ust.3, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

§21

1. **Ustala się lokalizację zespołów garażowych oznaczonych symbolami KDG1 i KDG2.**
2. W obrębie terenu KDG1 obowiązuje :
 - 1/ realizacja ciągu garaży w grupach,
 - 2/ garaże parterowe, usytuowane prostopadle do krawędzi skarpy,
 - 3/ grupy garaży z dachami wysokimi pokryte dachówką,
 - 4/ tylne ściany garaży wzdłuż skarpy oraz łączniki pomiędzy grupami wykonane z cegły licówki ceramicznej,
 - 5/ budowa garaży w oparciu o wspólny projekt architektoniczno – urbanistyczny, realizowany przez jednego wykonawcę,
 - 6/ obowiązują ustalenia §13 i §14.
3. W obrębie terenu KDG2 obowiązuje :
 - 1/ kontynuacja zabudowy zespołu obiektów parterowych z dachami wysokimi, pokrytymi dachówką,
 - 2/ istniejące obiekty o niskim poziomie estetycznym, w przypadku braku warunków na ich modernizację, podlegają likwidacji.

§ 22

1. **Ustala się lokalizację parkingów, oznaczonych symbolami KDP1 do KDP8.**
2. Dla parkingów jak w ust. 1 ustala się co następuje :
 - 1/ KDP1 – parking dla potrzeb ratusza, nawierzchnia w nawiązaniu do cech nawierzchni historycznej,
 - 2/ KDP2 – parking dla potrzeb zamku, nawierzchnia jak w pkt 1, wymagana ochrona istniejących zadrzewień, od strony krawędzi skarpy wykonać mur z licówki ceramicznej na wysokość min. 1,0 m,
 - 3/ KDP3 – parking dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej MW1, przy modernizacji nawierzchnię dostosować do cech nawierzchni historycznej, od strony krawędzi skarpy wykonać mur z licówki ceramicznej, wysokości min. 1,0 m,
 - 4/ KDP4 – parking dla potrzeb usług o symbolu U5, nawierzchnia ażurowa, wymagana ochrona istniejącego zadrzewienia.
 - 5/ KDP5 – parking dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej MW1, nawierzchnia ażurowa, wykonać izolację zielenią i ekranem z elementów architektonicznych od strony ZP3,
 - 6/ KDP6 – parking dla zespołu zabudowy usługowej MU4, obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień, nawierzchnia jak w pkt.1,
 - 7/ KDP7 – parking dla zespołu zabudowy mieszkaniowo – usługowej MU5, obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień, przy modernizacji nawierzchni miejsca postojowe wykonać jako ażurowe.

- 8/ KDP8 – parking dla potrzeb ogrodów działkowych, nawierzchnia ażurowa lub żwirowa.
3. Realizację innych parkingów uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron oraz obowiązujące przepisy.
 4. Prace ziemne w obrębie parkingów o symbolach KDP1 do KDP7 wymagają nadzoru archeologicznego, zgodnie z § 14 ust.2 pkt. 3.

ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 23

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonywane dla kolejnych etapów realizacji planu.
3. Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium”, projekt planu zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe są podstawowym korytarzem infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury oraz lokalizowania urządzeń z nią związanych, na innych terenach, jeżeli nie naruszy to ich funkcji, możliwości prawidłowej zabudowy oraz interesu prawnego stron.
7. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.
8. Sieci infrastruktury w obrębie pasów drogowych, należy realizować przeznaczając pas techniczny jezdni na kanalizację sanitarną i deszczową, a pozostałą część pasa drogowego na inne sieci.

§ 24

1. **Zaopatrzenie obszaru planu w wodę** realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 23.
2. Burmistrz określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.

§ 25

1. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych** realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 23.
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz powiązań z kanalizacją deszczową.
3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.
4. Ewentualne przepompownie należy lokalizować w sposób nie naruszający interesu stron.
5. Ustala się, że cały obszar planu włącza się do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przeznacza się do likwidacji wszystkie indywidualne systemy i urządzenia unieszkodliwiania ścieków.

§ 26

1. **Odprowadzanie wód deszczowych** realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 23.
2. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem oraz wynikające z uwarunkowań konserwatorskich.

§ 27

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** realizować w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 23.
2. Nowe stacje nie uwzględnione na rysunku, jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3.
3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.
4. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich całkowitego skablowania.
5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 28

1. **W obszarze planu ustala się możliwość korzystania ze zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło** opartego o istniejącą magistralę ciepłowniczą.
2. Ustala się likwidację istniejącej kotłowni lokalnej i adaptację obiektu na funkcje węzła cieplnego.
3. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony środowiska.
4. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło.

§ 29

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. W obrębie planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 30

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miasta plan gospodarki odpadami.
3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu.

D Z I A Ł I I I

P R Z E Z N A C Z E N I E T E R E N Ó W I W A R U N K I I C H Z A G O S P O D A R O W A N I A

ROZDZIAŁ 1 STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 31

1. **Strefę zabudowy mieszkaniowej** tworzą następujące tereny:
 - 1/ MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - 2/ MW – tereny zabudowy wielorodzinnej,
 - 3/ MM – tereny zabudowy mieszanej
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 32 do 39.

§ 32

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN1 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Lidzbarskiej.
3. Adaptuje się zabudowę istniejącą.
4. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się funkcje usługowe w dodatkowych budynkach, pod warunkiem, że nie będą one stanowiły żadnej uciążliwości dla sąsiada.
5. W budynkach jednorodzinnych wolnostojących dopuszcza się drobne funkcje handlowe, usługi rzemieślnicze i małą gastronomię, ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9.
6. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ powierzchnia działek jak w stanie istniejącym,
 - 2/ wtórny podział istniejących zabudowanych działek nie może być podstawą do lokalizowania nowych budynków,
 - 3/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 40 % ,
 - 4/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % wielkości działki,
 - 5/ obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 6/ wysokość budynków dwie lub trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 7/ dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w kierunku ogrodów z możliwością nadbudowy poddasza użytkowego,
 - 8/ dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 40° - 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni i brązu,
 - 9/ ustala się realizację dachów jak w pkt 8 na budynkach z dachami płaskimi,
 - 10/ ustawienie kalenicy dachów równoległe do ulicy,
 - 11/ wykonanie wysokiego dachu na budynkach istniejących jak w ust. 9 jest dopuszczalne, nie jest obowiązujące.
7. Dojazdy do zabudowy z ulicy zbiorczej KDZ.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem likwidacji urządzeń nieekologicznych, które nie spełniają norm ochrony środowiska.
10. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie, plus 1 miejsce na każde 100m² powierzchni użytkowej usług.

§ 33

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN2 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego na tyłach budynku poczty i istniejącego parku.
3. Wielkość działek budowlanych 350 – 400 m², uzupełnienie stanowią działki ogrodowe o powierzchni 350 – 400 m² z terenu o symbolu ZD3.
4. Maksimum zabudowy działki budowlanej 60%. Część ogrodowa wyłączona z zabudowy.

5. Wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe.
6. Dachu symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni i brązu.
7. Dachu dwuspadowe, kalenice równoległe do ul. Wolności.
8. Przyłącza wg warunków gestorów sieci.
9. Istniejącą zabudowę gospodarczą przeznacza się do likwidacji.

§ 34

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN3 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Zamkowej.
3. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy istniejącej o jeden budynek, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym.
4. Lokalizacja budynku jak ust. 3 poza strefą zagrożenia powodzią jak na rysunku.
5. Dach dwuspadowy, symetryczny, pokryty dachówką ceramiczną, kalenica ustawiona równoległe do ulicy Zamkowej. Spadki dachu jak na budynku istniejącym.
6. Przyłącza wg warunków gestorów sieci.
7. Od strony rzeki obowiązuje zapewnienie nieogrodzonego przejścia, szerokości minimum 1,5 m.

§ 35

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW 1 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów położonych przy ul. Orneckiej i ul. Wolności.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę, bez możliwości jej uzupełnień, z wyjątkiem budynku na działce nr 58/1, który może być uzupełniony po przeniesieniu placu zabaw na teren o symbolu ZP3.
4. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje przestrzeganie zasad ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 13.
5. Na terenie przy ul. Orneckiej obowiązuje przestrzeganie zasad ochrony archeologicznej zgodnie z §14.
6. Przy modernizacji budynków oraz rozbudowie jak w ust. 3, należy podkreślać w rozwiązaniach architektury ich położenie w obszarze historycznym.
7. W obrębie terenów jak w ust. 2 należy zbilansować potrzeby parkingowe w ilości 0,7 miejsc na mieszkanie, włączając dla potrzeb postoju przyległe parkingi KDP3 i KDP5 oraz drogi wewnętrzne KDW.

§ 36

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW 2 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Rynek.
3. **Realizację zabudowy należy poprzedzić opracowaniem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, w oparciu o archeologiczne badania ratownicze i dokumentację archeologiczno-konserwatorską, zgodnie z § 14.**
4. Koncepcja jak w ust. 3 zatwierdzona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków będzie podstawą działań realizacyjnych.
5. Określone na rysunku linie zabudowy mogą ulec korekcie w oparciu o wyniki badań archeologicznych, jeżeli wynikać to będzie ze szczególnych uzasadnień konserwatorskich.
6. W obrębie terenu, jak w ust. 1, należy zbilansować potrzeby parkingowe w ilości minimum 1 miejsca parkingowego lub garażowego na mieszkanie.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii oraz ciepła, należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

8. W koncepcji jak w ust.3 uwzględnić możliwość zachowania istniejących zadrzewień.

§ 37

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW 3 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością realizacji w parterach budynków wzdłuż ul. 1-go Maja funkcji usług i handlu, ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9, ust. 1 i 3.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. 1 Maja.
3. Realizację zabudowy należy poprzedzić wykonaniem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jako opracowania przedprojektowego. W opracowaniu uwzględnić ustalenia § 13 jak dla ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej.
4. **W obrębie terenu jak w ust.1 obowiązuje :**
 - 1/ wysokość zabudowy trzy do czterech kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
 - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 30%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej 50%,
 - 4/ intensywność zabudowy netto do 0,6 ,
 - 5/ dachy wysokie, symetryczne, o spadkach 30° do 45°, z dopuszczeniem ścianek kolankowych,
 - 6/ pokrycie dachów dachówką ceramiczną,
 - 7/ zabezpieczyć minimum jedno miejsce parkingowe lub garażowe na jedno mieszkanie,
 - 8/ dojazdy do budynków od strony ulic Rynek i Zamkowej.
5. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii oraz ciepła, należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
6. W obrębie terenu jak w ust. 1 od strony ul. Zamkowej, należy zapewnić lokalizację stacji transformatorowej jak na rysunku.

§ 38

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MM1 na zabudowę mieszkaniową mieszaną jedno- i wielorodzinną.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Wolności.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością uzupełnienia w ramach zabudowy pierzejowej.
4. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się funkcje usługowe w parterze budynków.
5. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje przestrzeganie zasad ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 13 ust. 5.
6. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ powierzchnia działek jak w stanie istniejącym,
 - 2/ wtórny podział istniejących zabudowanych działek nie może być podstawą do lokalizowania nowych budynków,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% wielkości działki,
 - 4/ obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku,
 - 5/ wysokość budynków dwie lub trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 6/ dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w kierunku ogrodów,
 - 7/ dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 30° - 45° jak w stanie istniejącym,
 - 8/ pokrycie dachów wysokich dachówką ,
 - 9/ ustawienie kalenic równolegle i prostopadle do ul. Wolności w nawiązaniu do stanu istniejącego.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii i ciepła należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5. Obowiązuje likwidacja źródeł ciepła, które nie spełniają norm ochrony środowiska.
8. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie.

§ 39

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MM2 na zabudowę mieszkaniową mieszaną jedno i wielorodzinną.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Szkolnej.
3. Adaptuje się istniejące budynki mieszkalne.
4. Przeznacza się do likwidacji wszystkie obiekty dysharmonizujące krajobraz.
5. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się funkcje usługowe.
6. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje przestrzeganie zasad ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 13.
7. W obrębie terenu jak w ust. 1 w części północno- wschodniej zrealizować dwa budynki wzorowane na istniejącym budynku jednorodziennym, parterowym z usługami. W części południowo- zachodniej zrealizować ciąg budynków wzorowanych na istniejącym budynku wielorodzinnym wysokości dwóch kondygnacji. Linie zabudowy jak na rysunku.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii i ciepła należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
9. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie oraz odpowiednią ilość miejsc w przypadku realizacji usług.
10. Zapewnić dojazd do istniejącej stacji transformatorowej.
11. W postępowaniu realizacyjnym zachować w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienia.

ROZDZIAŁ 2 STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 40

1. **Strefę zabudowy usługowej** tworzą następujące tereny:
 - 1/ MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 2/ U – tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 41 do 51.

§ 41

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU1 na zabudowę mieszkaniowo - usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Rynek.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę.
4. Partery istniejących budynków mieszkalnych przeznacza się na różnego rodzaju działalność handlową, gastronomiczną i usługową.
5. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje przestrzeganie zasad ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 13. Wszelkie prace wymagają uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. **Przy modernizacji zabudowy należy wykonać studium rewaloryzacji architektury w celu wyeksponowania cech historycznych miejsca.**
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii i ciepła należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
8. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych. Szyldy usług wykonać w nawiązaniu do tradycji historycznej.
9. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie.

§ 42

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU2 na zabudowę mieszkaniowo – usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Rynek.
3. Teren jak w ust. 1 przeznaczony na realizację budynku mieszkalno - usługowego.
4. Partery budynku jak w ust. 2 przeznaczony na funkcje usługowe, handlowe i gastronomiczne ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9.
5. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje przestrzeganie zasad ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 13.
6. **Realizację zabudowy należy poprzedzić opracowaniem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, w oparciu o archeologiczne badania ratownicze i dokumentację archeologiczno- konserwatorską, zgodnie z § 14.**
7. Koncepcja jak w ust. 3 zatwierdzona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków będzie podstawą działań realizacyjnych.
8. Określone na rysunku linie zabudowy mogą ulec korekcie w oparciu o wyniki badań archeologicznych, jeżeli wynikać to będzie ze szczególnych uzasadnień konserwatorskich.
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii i ciepła należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych. Szyldy usług wykonać w nawiązaniu do tradycji historycznej.
11. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie.

§ 43

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU 3 na zabudowę mieszkaniowo - usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Rynek.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę.
4. Szczególną ochroną konserwatorską obejmuje się zabytkowa wieża zgodnie z § 13.
5. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje przestrzeganie zasad ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z § 13.
6. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się zabudowę mieszkalno – usługową i usługową.
7. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, która wymaga lub może wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 9. Do usług wykluczonych zalicza się: rzemiosło produkcyjne, stacje paliw oraz następujące typy warsztatów samochodowych: blacharstwo, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja i ślusarstwo.
8. **Realizację zabudowy należy poprzedzić opracowaniem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, w oparciu o archeologiczne badania ratownicze i dokumentację archeologiczno- konserwatorską, zgodnie z § 14.**
9. Koncepcja jak w ust. 3 zatwierdzona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków będzie podstawą działań realizacyjnych.
10. Określone na rysunku linie zabudowy mogą ulec korekcie w oparciu o wyniki badań archeologicznych, jeżeli wynikać to będzie ze szczególnych uzasadnień konserwatorskich.
11. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii i ciepła należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
12. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych. Szyldy usług wykonać w nawiązaniu do tradycji historycznej.
13. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum 1 miejsca postojowego na każde mieszkanie.

§ 44

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU 4 na zabudowę mieszkaniowo – usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu przy ul. Rynek.
3. Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia § 13 i § 14.
4. Partery budynków przeznacza się na różnego rodzaju działalność handlową i usługową, ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9.
5. **Realizację zabudowy należy poprzedzić wykonaniem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jako opracowanie przedprojektowe.** Koncepcją należy objąć także projektowany parking KDP6 oraz uwzględnić właściwe relacje z nowym zespołem zabudowy wielorodzinnej na terenie o symbolu MW3.
6. **W obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązuje:**
 - 1/ wysokość zabudowy trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 2/ zabudowę projektować jako kamieniczki w układzie szczytowym, dachy symetryczne wysokie 30° - 45°,
 - 3/ dopuszczalna powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni terenu,
 - 4/ pokrycie dachów dachówką ceramiczną,
 - 5/ zabezpieczyć minimum jedno miejsce parkingowe lub garażowe na jedno mieszkanie oraz dwa miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 6/ dojazd do zabudowy od strony projektowanej ulicy wewnętrznej KDW.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii oraz ciepła, należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez szczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem zarządcy drogi.

§ 45

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU 5 na zabudowę mieszkaniowo – usługową.**
2. Ustalenie jak ust. 1 dotyczy terenu przy zbiegu ulic Zamkowej i 1 Maja.
3. Teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują ustalenia § 13 i § 14 oraz w strefie zagrożonej powodzią w której obowiązują ustalenia § 17.
4. Zabudowa może być przeznaczona wyłącznie na usługi lub usługi z mieszkaniami na górnych kondygnacjach. Przy ustalaniu usług obowiązuje ściśle przestrzeganie ustaleń § 9.
5. **Realizację zabudowy należy poprzedzić wykonaniem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jako opracowanie przedprojektowe.** Koncepcją należy objąć także projektowany parking KDP7 oraz zieleń urządzoną o symbolu ZP7, otaczającą zespół zabudowy. Przy realizacji piwnic wymagane są badania archeologiczne.
6. Istniejące obiekty z wyjątkiem budynku wielorodzinnego przeznacza się do likwidacji.
7. **W obrębie terenu jak w ust.1 obowiązuje :**
 - 1/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 2/ zabudowa typu szeregowego, dachy symetryczne, wysokie 30° do 45°, kalenica równoległa do linii zabudowy,
 - 3/ dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu do 45%,
 - 4/ pokrycie dachów dachówką ceramiczną.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody , kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii oraz ciepła, należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez gestorów poszczególnych sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

§ 46

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U1 na zabudowę usługową.**

2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu Kościoła pw. św. Piotra i Pawła.
3. Budynek kościoła wraz z sąsiadującym budynkiem dawnej plebani oraz fragmenty obwarowań miejskich znajdują się w rejestrze zabytków i podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej.
4. Zabrania się wprowadzania funkcji uzupełniających.
5. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie ustaleń § 13.

§ 47

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U2 na zabudowę usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu zamku kapituły.
3. Budynek zamku znajduje się w rejestrze zabytków i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej.
4. Ustala się przeznaczenie obiektu na funkcje usług turystycznych, kulturalnych lub opieki społecznej.
5. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie ustaleń § 13.

§ 48

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U3 na zabudowę usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu ratusza.
3. Budynek ratusza znajduje się w rejestrze zabytków i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej.
4. Ustala się kontynuowanie budowy obiektu z przeznaczeniem na funkcje administracyjne i kulturalne w oparciu o zatwierdzoną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dokumentację.
5. Obowiązuje ścisłe przestrzeganie ustaleń § 13.

§ 49

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U4 na zabudowę usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy rewaloryzacji terenu przy ul. Rynek z pawilonem handlowym.
3. Istniejący pawilon podlega modernizacji z nadbudową piętra oraz poddasza użytkowego z podziałem elewacji na kamieniczki w układzie szczytowym. Dachy wysokie, symetryczne.
4. Teren niezabudowany przeznaczony na obiekt handlowy, gastronomiczny lub hotelowy.
5. W postępowaniu realizacyjnym ścisłe przestrzegać ustaleń § 13 i § 14.

§ 50

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U5 na zabudowę usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu przy ul. Orneckiej.
3. Teren przeznaczony na obiekt typu zajazd.
4. Zabudowa wysokości dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dach symetryczny, wielospadowy, pokrycie dachówką ceramiczną.
5. W postępowaniu realizacyjnym obowiązuje przestrzeganie ustaleń § 13 i § 14.

§ 51

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U6 na zabudowę usługową.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu przy ul. 1 Maja.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę poczty i budynku usługowo- mieszkalnego. Pawilon handlowy przeznaczony do rewaloryzacji na budynek trwały wysokości dwu do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym z mieszkaniem.
4. W postępowaniu realizacyjnym obowiązuje przestrzeganie ustaleń § 13 ust. 5.

ROZDZIAŁ 5 STREFA ZIELENI I WÓD

§ 52

1. **Strefę zieleni i wód** tworzą następujące tereny :
 - 1/ ZL – lasy,
 - 2/ ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - 3/ ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - 4/ WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 53 do 61

§ 53

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZL na teren lasu.**
2. Na terenach jak w ust. 1 obowiązują przepisy dotyczące ochrony gruntów leśnych z zakazem wykonywania rębni gospodarczych.
3. Na terenie pielęgnować drzewostan i krzewy w celu zabezpieczenia skarpy.
4. Wzdłuż rzeki Wąlszy zapewnić stosownie zabezpieczone przejście piesze szerokości minimum 1,5 m.

§ 54

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP1 na teren zieleni urządzonej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów przy budynku ratusza.
3. Zieleń ukształtować głównie jako zieleń niską i średnią z ograniczeniem wprowadzania drzew.
4. Działania realizacyjne wymagają uzgodnień i pozwoleń, a obsadzanie liniowe – decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 55

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP2 na teren zieleni urządzonej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu przy rzece Wąlszy.
3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji kameralnego amfiteatru pod warunkiem ochrony istniejących skarp.
4. Działania realizacyjne wymagają uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 56

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP3 na teren zieleni urządzonej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu na tyłach zabudowy MW1 przy ul. Wolności.
3. Teren jak w ust. 1 przeznacza się na plac zabaw dla dzieci z obszaru Starego Miasta i Przedmieścia Staromiejskiego.
4. Działania realizacyjne wymagają uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 57

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP4 na teren zieleni urządzonej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu parku wraz z ciągiem przy rzece Wąlszy.
3. Adaptuje się istniejący park i przedłuża się jego teren wzdłuż rzeki Wąlszy.

§ 58

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP5 na teren zieleni urządzonej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu przy Kościele pw Św. Piotra i Pawła.
3. Teren przeznacza się na zieleń parkową oraz ogród położony w centralnej części.
4. Na skarpach dla ich wzmocnienia obowiązuje pielęgnacja drzew i krzewów.
5. Działania realizacyjne wymagają uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 59

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP6 na teren zieleni urządzonej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy skwerów przy ul. Wolności i 1-go Maja.
3. Adaptuje się istniejące skwery. Ogranicza się wprowadzanie drzew przy budynku poczty dla zapewnienia dobrej ekspozycji budynku.
4. Działania realizacyjne wymagają uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 60

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP7 na teren zieleni urządzonej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy ciągów zieleni na terenie Starego Miasta i Przedmieścia Staromiejskiego.
3. Funkcja zieleni dotyczy ochrony skarp poprzez zieleń średnią i wysoką oraz stworzenie warunków do realizacji ścieżek dla ruchu pieszego w tym dojść do ZP2 i ZP3.
4. Działania realizacyjne wymagają uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 61

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP8 na teren zieleni urządzonej.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów wzdłuż rzeki Wąlszy i rowów melioracyjnych.
3. Ciągi zieleni stanowiąc będą ochronę cieków wodnych oraz służyć będą do prowadzenia przejść pieszych.
4. Szerokość pasów zieleni jak na rysunku od 2,0 do 4,0 m.

§ 62

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZD1 na teren ogrodów działkowych.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów przy zespole garaży KDG2.
3. Adaptuje się istniejące ogrody działkowe.
4. Wprowadza się obowiązek uporządkowania terenów jak w ust. 1

§ 63

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZD2 na teren ogrodów działkowych jako rozwiązanie alternatywne zgodnie z ust. 3.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów przy zespole garaży KDG2.
3. Teren jak w ust. 1 może być użytkowany jako ogrody zabudowy jednorodzinnej MN1 z prawem budowy szklarni lub może stanowić powiązanie ogrodów ZD1, pod warunkiem nienaruszenia interesu stron.

§ 64

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZD3 na teren ogrodów działkowych.**
2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczy terenów na tyłach budynku poczty.
3. Tereny jak w ust. 1 przeznacza się na uzupełnienie ustalonych działek zabudowy jednorodzinnej MN2.
4. Na terenie ZD3 obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 65

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem WS na wody powierzchniowe.**
2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą istniejących rowów.

3. Ustala się obowiązek działań na rzecz uzyskania minimum II klasy czystości wody, poprzez czyszczenie koryta, likwidację dopływów wód zanieczyszczonych oraz realizację separatorów na kanałach deszczowych.
4. Wzdłuż linii brzegowych obowiązuje zapewnienie minimum 1,5 m swobodnego dostępu do wód.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 66

1. Stwierdza się, że z dniem 1 stycznia 2003 r. dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Pieniężno, którym był objęty obszar planu, stracił ważność na mocy prawa.

§ 67

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
 - 1/ wszystkie nowe tereny do zabudowy, które w dniu 1 stycznia 2004 r. nie posiadały ważnych decyzji ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami planu lub ważnego pozwolenia na budowę – 30%,
 - 2/ inne tereny – 0%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością miasta i gminy Pieniężno lub są przeznaczone na cele publiczne.
3. Opłaty pobierane są jednorazowe w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu.

§ 68

Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska / Dz. U. nr 62 poz. 627, z późniejszymi zmianami / ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych rodzajów terenów klasyfikowanych wg zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1/ w grupie pod zabudowę mieszkaniową :
 - MN – zabudowa jednorodzinna,
 - MW – zabudowa wielorodzinna,
 - MM – zabudowa mieszana,
 - MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - U – zabudowa usługowa
- 2/ pozostałe grupy wg art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy nie występują.

§ 69

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 70

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