

UCHWAŁA Nr XXXVII / 240 /04
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia 25 listopada 2004r.

W sprawie:
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KĘTRZYN W KWARTALE TERENU POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI OGRODOWĄ, CHOPINA,
DWORCOWĄ, KRASZEWSKIEGO I GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA KĘTRZYN

Na podstawie

art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz na podstawie art. 20 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492)

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonym pomiędzy ulicami Ogrodową, Chopina, Dworcową, Kraszewskiego i granicą administracyjną miasta Kętrzyn, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu ponieważ żadne uwagi nie zostały wniesione.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

6. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Kętrzyn określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XV/96/99 z dnia 27.10.1999r.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej E - ochrony ekspozycji miasta historycznego,
- 7) proponowane podziały na działki budowlane,
- 8) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 9) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem

wyróżniającym je spośród innych terenów: MWU-1, MWU-2, MNU-1, U-1, U-2, U-3, U-4, UPS-1, UPS-2, R-1, R-2, KS-1, KS-2, WS-1, ZD-1, ZD-2, E-1, KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KDW-1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:

- 1) obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków,
- 2) obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków,
- 3) granica terenów zamkniętych wyłączonych z obszaru opracowania,
- 4) granice administracyjne miasta.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z innych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian w planie.

4. Liniowe oznaczenia graficzne nie będące liniami rozgraniczającymi a wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych i nie zostały one wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 3) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 4) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 5) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 6) kondygnacji pełnej – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60 cm,
- 7) kondygnacji w poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60 cm,
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną

wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,

- 11) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 12) uciążliwości – należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 13) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 14) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 15) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 16) zieleni miejskiej - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,
- 17) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 18) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów usługowych.

§ 6. Każdy przepis lub ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.

§ 7. 1. Plan wskazuje granicę terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów odrębnych, które wyłącza się z obszaru opracowania planu.

2. Tereny zamknięte wskazane w planie nie mają wyznaczonych stref ochronnych.

3. Zasady zagospodarowania na tych terenach określają odpowiednie przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 8. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
 - c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 9. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MWU-1, MWU-2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- 2) MNU-1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) U-1, U-2, U-3, U-4 - tereny usług,
- 4) UPS-1, UPS-2 – tereny usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów,
- 5) R-1 - tereny rolnicze,
- 6) KS-1, KS-2 - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
- 7) WS-1 – tereny wód powierzchniowych,
- 8) ZD-1, ZD-2 – tereny ogrodów działkowych,
- 9) E-1 – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 10) KD-1, KD-2, KD-3, KD-4 - tereny dróg publicznych,
- 11) KDW-1 – terenu dróg wewnętrznych.

2. Ze względu na zasady zagospodarowania w ramach jednego przeznaczenia, dla terenów funkcjonalnych wprowadza się podział oznaczony numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

3. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 10. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, zieleni miejską można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 11. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

§ 12. 1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny usług nieuciążliwych publicznych oznaczone symbolem przeznaczenia U-4, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, tereny zieleni urządzonej bez zabudowy kubaturowej o charakterze rekreacyjnym oznaczone symbolem przeznaczenia ZP-1, tereny zieleni urządzonej z usługami nieuciążliwymi o niskiej intensywności oznaczone symbolem przeznaczenia ZP-2.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

Rozdział III

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego

§ 13. 1. Plan obejmuje ochroną i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa oraz umieszczone w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

2. Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno:

- 1) prowadzić prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
- 2) wykonywać robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- 3) prowadzić badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
- 4) prowadzić badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
- 5) prowadzić badań archeologicznych,
- 6) przemieszczać zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- 7) dokonywać podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- 8) zmieniać przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
- 9) umieszczać na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów z wyjątkiem znaków informujących o tym, iż zabytek ten podlega ochronie,
- 10) podejmować innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru,

3. Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków znajdujących się w ewidencji zabytków nie wolno zabytków przerabiać, przebudowywać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian.

4. Wszystkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w ewidencji zabytków muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

§ 14. Plan wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej B - ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabytkowych elementów przestrzennych, określoną jego granicą na rysunku planu. W obrębie strefy B:
 - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać do charakteru i skali zabudowy historycznej,
 - b) należy pokrycie wszystkich dachów wykonywać z dachówki ceramicznej,
 - c) projekty realizacyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - d) wszystkie działania remontowe i modernizacyjne budynków mają obowiązek uzyskania wytycznych konserwatorskich.
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej E - ochrony ekspozycji miasta historycznego określoną na rysunku planu. Strefa E określa kierunki ekspozycji sylwety miasta od strony centrum miasta. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej E:

- a) ustala się obowiązek zgłoszenia wszystkich nowych inwestycji związanych z sylwetą miasta, właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków,
- b) w obrębie strefy E należy dążyć do zachowania obecnych warunków ekspozycji poprzez zakaz wprowadzania obiektów mogących je pogorszyć.

Rozdział IV

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie
ze względu na wymagania przyrodnicze

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej.

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony terenów przybrzeżnych wód powierzchniowych:

- 1) zakaz dewastacji terenów przybrzeżnych,
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych tylko po uprzednim podczyszczeniu w separatorach.

Rozdział V

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie
ze względu na wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 16. 1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych plan wskazuje lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej plan ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się bezwzględne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 2) zagospodarowanie terenu przy zespołach o charakterze liniowym musi umożliwiać migrację zwierząt,
- 3) nakazuje się ich uwzględnianie w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych.

§ 17. 1. Plan wyznacza obszar rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wskazując jego granicę na rysunku planu.

2. W obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone,
- 2) na działkach zabudowanych wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w sposób umożliwiający przekształcenia i podnoszenie jakości i standardu obiektów istniejących lub ich rozbiorę.

§ 18. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,

- 2) lokalizację wszystkich obiektów o wysokości 100 m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze planu, wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego.

Rozdział VI

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 19. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny komunikacji, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: KD-1, KD-2, KD-3 i KD-4.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KD-1 i KD-2.

§ 20. 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem przeznaczenia KDW-1 wyznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe realizowane na terenach funkcjonalnych.

2. Drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe można wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu kołowego oraz umożliwienia realizacji dróg publicznych bez zbędnych odstępstw od warunków technicznych, plan wskazuje linie rozgraniczające pomiędzy terenami dróg docelowo rozdzielające połączenia w ruchu kołowym. Komunikacja kołowa przez te linie rozgraniczające może być projektowana pod warunkiem, że ruch będzie odbywał się w sposób bezkolizyjny w dwóch poziomach i będzie służył skomunikowaniu terenów położonych po dwóch stronach drogi o wyższych parametrach.

2. Wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne na terenach dróg publicznych muszą uwzględniać dostępne środki i możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 22. 1. Zjazdy na działki budowlane i włączenia dróg wewnętrznych powinny być realizowane z terenów oznaczonych symbolami KD-3, KD-4.

2. Dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych z terenów oznaczonych symbolami KD-1 i KD-2.

Rozdział VII

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 23. Wszystkie obiekty obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej jeśli zostały one sporządzone przez Burmistrza Miasta Kętrzyn.

§ 24. 1. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi ze stacji wodociągowych „Zachód” w Jeżewie lub „Wschód” w Karolewo-Czerniki.

2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji tłocznej do oczyszczalni ścieków w miejscowości Trzy Lipy.

§ 25. Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania poza terenami oznaczonymi symbolami przeznaczenia E-1:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej miasta realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

§ 26. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem iż nie wymagają instalacji na wolno stojących konstrukcjach wieżowych.

§ 27. 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych:

- 1) wymaga uzgodnienia z zarządcami drogi,
- 2) powinna być prowadzona poza pasem nawierzchni utwardzonych w szczególności w przypadku dróg nowo realizowanych.

Rozdział VIII

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 28. Na terenie objętym ustaleniami planu wszelkie podziały działek budowlanych muszą być wykonywane zgodnie z ustaleniami planu lub w oparciu o przepisy odrębne dotyczące gospodarki nieruchomościami.

§ 29. 1. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być scalone i wtórnie podzielone.

2. Działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
- 2) powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70°.

§ 30. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział IX

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2

§ 31. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 32. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MWU-1,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne lub w obiektach wolnostojących oznaczone symbolem przeznaczenia MWU-2.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

- 2) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1000m².,
- 7) dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 6 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,
- 2) zabudowa usługowa może być realizowana:
 - a) tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1,
 - b) jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową na terenach oznaczonych symbolami MWU-2,
 - c) w obiektach o charakterze zabytkowym, wszelkie zmiany sposobu użytkowania lokali i związany z tym zakres prac modernizacyjnych powinny uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- 5) pokrycie dachów w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 6) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,

- b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
- c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 7) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. – 1,8,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 15m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy nadziemnych pełnych – 4,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 2,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji pełnych zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
- 6) minimalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych dla budynków mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych – 2,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 30 %,
- 8) poziom rzędnej parteru nowego budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego trzeba zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych dla nowych funkcji w budynkach istniejących dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

- 5) ścieki muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze źródła dostarczania ciepła, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

- 1) każda działka musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział X

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1

§ 40. 1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 41. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne lub w obiektach wolnostojących.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 obowiązuje całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojść i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,

- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 800 m² dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1,
- 7) dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 6 i 7 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa może być realizowana jako wydzielona w części budynku lub w obiektach wolnostojących na terenach oznaczonych symbolem MNU-1,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 4) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 5) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 8) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 dopuszcza się zabudowę szeregową lub bliźniaczą gdzie poszczególne budynki są realizowane w tzw. ostrej granicy.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,5,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy nadziemnych pełnych – 2,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 40%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 40% powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru nowego budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych.

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 800 m² dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1,
- 7) dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 6 i 7 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa może być realizowana jako wydzielona w części budynku lub w obiektach wolnostojących na terenach oznaczonych symbolem MNU-1,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 4) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 5) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 8) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1 dopuszcza się zabudowę szeregową lub bliźniaczą gdzie poszczególne budynki są realizowane w tzw. ostrej granicy.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,5,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy nadziemnych pełnych – 2,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 40%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 40% powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru nowego budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych.

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 3) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się zgodne z przepisami odrębnymi lokalizowanie w granicach działek budowlanych indywidualnych ujęć wody i odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz ich do punktu zlewnego,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług
oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4.

§ 48. Na terenach usług, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolem przeznaczenia U-1,
- 2) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem przeznaczenia U-2,
- 3) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem rzemiosła oraz przetwórstwa rolno-spożywczego oznaczone symbolem przeznaczenia U-3,
- 4) tereny usług nieuciążliwych publicznych oznaczone symbolem przeznaczenia U-4.

§ 49. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowych jako mieszkania wbudowane w budynki usługowe, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej całego budynku na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-3, U-4.

4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-2 zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkaniowych lub budynków mieszkalno-usługowych.

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych poza terenami oznaczonymi symbolem przeznaczenia terenu U-3,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż:
 - a) 1000m^2 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1 i U-2,
 - b) 2000m^2 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3 i U-4.
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):
 - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
 - b) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków,
 - c) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
 - d) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe.

- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 5) pokrycie dachu w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 1,0,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2,
 - b) 15m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3, U-4.
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 30% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2 i U-4,
 - b) 20% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3.
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić miejsca parkingowe wyliczone według następujących wskaźników:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 10m² powierzchni użytkowej handlu,
 - d) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach gastronomii.
- 3) dla mieszkalnictwa trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 ustala się następujące zasady obsługi w infrastruktury technicznej.

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

- 4) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) wszystkie zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni ponad 50m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

- 1) każda działka musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS-1 i UPS-2.

§ 57. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 wbudowane w budynki usługowe mieszkania, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej całego budynku.

§ 58. Na terenach usług uciążliwych, przemysłu i składów, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów o niskiej intensywności oznaczone symbolem przeznaczenia UPS-1,
- 2) tereny usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów o wysokiej intensywności oznaczone symbolem przeznaczenia UPS-2.

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.

§ 60. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojść i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,

- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000m²,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):
 - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
 - b) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków,
 - c) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
 - d) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych i wytwórczych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z.:
 - a) 1,0- na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1,
 - b) 1,7- na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-2.
- 2) maksymalna wysokość budynków – 25m,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 40%- na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1,
 - b) 25%- na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-2.
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 50 % powierzchni działki.

§ 64. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 i UPS-2 ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne

umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

- 5) wszystkie zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni ponad 50m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 6) ścieki muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1 i R-2

§ 65. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia R-1 i R-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z rolniczą przestrzenią produkcyjną.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1 i R-2 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: urządzenia melioracyjne, gospodarcze drogi dojazdowe, urządzenia i sieci uzbrojenia terenu.

§ 66. Na terenach rolniczych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny rolnicze z prawem zabudowy siedliskowej obsługi rolnictwa i usług oznaczone symbolem przeznaczenia R-1,
- 2) tereny rolnicze bez zabudowy oznaczone symbolem przeznaczenia R-2.

§ 67. 1. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia R-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej, lub produkcji pozarolniczej za wyjątkiem produkcji, składów i magazynów związanych z funkcją terenu oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 6) realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo – siedliskowej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1 i R-2 dopuszcza się zalesienie następujących gruntów rolnych:

- 1) gruntów klasy VIz, VI i V, a także klasy IV, jeżeli jego powierzchnia w łącznej powierzchni gruntu przeznaczonego do zalesienia nie przekracza 10%,
- 2) gruntów położonych na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%.

§ 68. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług agroturystycznych,
- 2) dopuszcza się lokalizację drobnej wytwórczości lub usług nie powodujących żadnej uciążliwości związanych z

siedliskiem.

§ 69. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) jedno siedlisko może składać się maksymalnie z 1 budynku mieszkalnego i 4 budynków gospodarczych,
- 2) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, a w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 70. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia R-1 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 0,6,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
- 3) minimalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 6m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy nadziemnych pełnych - 1,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych - 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 50%,
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500m²,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 30 % powierzchni działki,
- 9) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 45cm powyżej poziomu terenu,
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180cm.

§ 71. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni,
- 3) użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,
- 4) dla funkcji usług agroturystycznych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe.

§ 72. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia R-1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) wszystkie tereny siedlisk i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni własnych,
- 3) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków

sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki oraz muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej lub jeśli znajdują się poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej do szamb, które muszą być zlikwidowane po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej,

- 4) budynki gospodarcze muszą być wyposażone w system usuwania ścieków odpowiedni do ich przeznaczenia,
- 5) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach mniej niż 1.5m od powierzchni terenu, dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek rolnych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą miały charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji,
- 6) wszystkie budynki mieszkalne muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XIV

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zaplecza komunikacji samochodowej oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-2

§ 73. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zapleczem komunikacji samochodowej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-2 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-2 lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki związane z funkcją terenu.

§ 74. Na terenach zaplecza komunikacji samochodowej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny zaplecza komunikacji samochodowej – parkingów urządzonych w poziomie terenów KS-1,
- 2) tereny zaplecza komunikacji samochodowej – parkingów i garaży jednopiętrowych lub wielopiętrowych oznaczone symbolem przeznaczenia KS-2.

§ 75. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 2) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.

§ 76. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-2 wydzielanie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów,
- 3) musi być zapewniona możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 4) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1000m²,
- 6) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 5) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu lub wydzielanych dla istniejących budynków lub parkingów lub wydzielanych zgodnie z

liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie pod warunkiem zachowania pozostałych warunków.

§ 77. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-2 budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

§ 78. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 1,5,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8m,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 15%,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%,
- 5) pokrycie dachów w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyłącznie dachówką ceramiczną.

§ 79. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 i KS-2 ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie zespoły parkingów i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) wszystkie zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni ponad 50m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

Rozdział XV

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych
oznaczonych symbolem przeznaczenia WS-1

§ 80. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia WS-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z wodami powierzchniowymi – tereny rzek.

§ 81. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia WS-1 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub

produkcyjnej za wyjątkiem składów i magazynów, wytwórczości i warsztatów związanych z funkcją terenu, oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne,

5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 82. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia WS-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację demontowalnych urządzeń rekreacyjnych i sportowych pod warunkiem uzgodnienia ich lokalizacji z odpowiednimi instytucjami,
- 2) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów publicznych,
- 3) dopuszcza się dostępność terenu funkcjonalnego dla celów transportu i komunikacji związanych z funkcjonowaniem terenu,
- 4) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Rozdział XVI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ogrodów działkowych
oznaczonych symbolami przeznaczenia ZD-1.

§ 83. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZD-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z ogrodami działkowymi.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZD-1 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: aleje i drogi ogrodowe, parkingi, place gospodarcze, tereny rekreacyjne i sportowe, ogródki jordanowskie i inne tereny użytku ogólnego, dom działkowca, budynki administracyjno - gospodarcze, hydrofornie, sanitariaty, zieleń ogrodowa, urządzenia i sieć wodociągowa, sieć energetyczna.

§ 84. Na terenach ogrodów, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia ZD-1 jako tereny ogrodów działkowych o stałej lokalizacji,
- 2) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia ZD-2 jako tereny ogrodów działkowych, na których dopuszcza się również zabudowę z zakresu usług sportu i związanych z obsługą imprez masowych.

§ 85. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZD-1 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej, oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 86. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZD-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdnych,

- 2) przynajmniej 70% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) teren powinien być oświetlony,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych za wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz parkingów,
- 5) należy zapewnić miejsca parkingowe w minimalnej liczbie, wynikającej ze wskaźnika 2 miejsca parkingowe na 5 działek,
- 6) zagospodarowanie powinno być zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ogrodów działkowych.

Rozdział XVII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej miasta oznaczonego symbolem przeznaczenia E-1

§ 87. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej miasta oznaczonego symbolem przeznaczenia E-1 jako teren stacji elektroenergetycznej.

§ 88. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia E-1 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu.

§ 89. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia E-1 zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

§ 90. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia E-1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody z sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) wszystkie tereny muszą być dostępne z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdných,
- 5) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż - 10 m,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu 20%,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowana terenu 70%,
- 8) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem,
- 9) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie wynikającej ze wskaźnika 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.

Rozdział XVIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3 i KD-4

§ 91. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3 i KD-4 przeznacza się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3 i KD-4 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) miejskiej infrastruktury technicznej,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 92. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy drogi głównej oznaczone symbolem przeznaczenia KD-1,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolem przeznaczenia KD-2,
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem przeznaczenia KD-3,
- 4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem przeznaczenia KD-4.

§ 93. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3 i KD-4 nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 94. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3 i KD-4 zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.

§ 95. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3 i KD-4 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, muszą być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 3) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§ 96. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KD-1, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0m, Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających musi wynosić 25m, zmiany tej szerokości dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe,
- 4) skrzyżowania z drogami publicznymi innych klas dopuszcza się wyłącznie w miejscach, uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 5) na istniejących odcinkach dróg dopuszcza się stosowanie zjazdów do istniejącej zabudowy,
- 6) zjazdy do nowej zabudowy na istniejących odcinkach dróg oraz zjazdy na noworealizowanych odcinkach dróg, dopuszcza się wyjątkowo, wyłącznie w miejscach i na warunkach, uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 7) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 97. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KD-2 ustala się następujące warunki, zasady i

standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0m. Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających musi wynosić 20m, zmiany tej szerokości dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe,
- 4) dopuszcza się zachowanie zjazdów do istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
- 5) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 98. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KD-3 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 6,5m,
- 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających musi wynosić 12m, zmiany tej szerokości dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

§ 99. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KD-4 lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 5,5m,
- 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających musi wynosić 10m, zmiany tej szerokości dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

Rozdział XIX

Zagospodarowanie i zabudowa
terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenów KDW-1,
oraz dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek rowerowych
realizowanych na terenach funkcjonalnych

§ 100. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDW-1 przeznaczają się na realizację dróg wewnętrznych,

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDW-1 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) miejskiej infrastruktury technicznej,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 101. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem przeznaczenia KDW-1 lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu lub dla dróg wydzielanych geodezyjnie wewnątrz terenów funkcjonalnych nie może być mniejsza niż 8m,
- 2) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4.5 m.,
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób

właściwy,

- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 102. Dla ciągów pieszo-rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa dla ruchu nie może być mniejsza niż 3m,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla ciągów pieszo-rowerowych wydzielanych geodezyjnie musi wynosić nie mniej niż 6m,
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 103. Dla ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5m dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0m dla ścieżek dwukierunkowych.
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 2,5m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0m, dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
- 3) teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy,
- 4) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XX Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 104. 1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne, na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

§ 105. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 106. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 0 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP-1, U-4, ZD-1, ZD-2, WS-1, KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, CP-1, E-1,
- 2) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2, MNU-1, U-1, U-2, U-3, UPS-1, UPS-2, KS-1, KS-2.

§ 107. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyn.

§ 108. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIAST
W KĘTRZYNIE
uk
Zdzisław Nowak