

**UCHWAŁA Nr LIII / 336 / 05  
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE  
z dnia 15 września 2005r.**

W sprawie: MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘTRZYN W KWARTALE TERENU POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI BYDGOSKĄ, CHOPINA, RZEKĄ GUBER, POZNAŃSKĄ, GDAŃSKĄ (OD SKRZYŻOWANIA Z UL. POZNAŃSKĄ) 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, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. Nr 113 z 2005r. poz.954 )

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział I  
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonym pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn z wyłączeniem terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym po 1995roku, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XVI/111/99.

§ 2. 1. Obszar planu określony został na rysunku planu granicą planu oraz granicą planu obowiązującego którego obszar został wyłączony z opracowania.

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

3. Uchwała nie zawiera rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu ponieważ w trakcie prowadzonej procedury 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 ochrony konserwatorskiej „B” - ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabytkowych elementów przestrzennych,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „E” - ochrony ekspozycji miasta historycznego,
- 7) obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków,
- 8) granica strefy zalewu 1%,
- 9) granica strefy zalewu 5%,

- 10) obszar zagrożenia osuwiskowego,
- 11) proponowane podziały na działki budowlane,
- 12) linie rozgraniczające terenów dróg docelowo nie mających połączenia w ruchu kołowym,
- 13) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
- 14) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MWU-1, MWU-2, MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, US, UPS, R-1, R-2, KS-1, KS-2, KS-3, ZP-1, ZP-2, ZL-1, ZL-2, WS-1, G-1, WK-1, KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KDW-1, KDW-2, CP-1, CP-2.

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

- 1) granice administracyjne miasta,
- 2) granice planów obowiązujących, których obszary są wyłączone z opracowania,
- 3) granica terenów zamkniętych wyłączonych z obszaru opracowania planu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z odrębnych 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 przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, ponieważ nie występują 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) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 7) 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 60cm,
- 8) kondygnacji w poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w

dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60cm,

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 10) 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,
- 11) 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,
- 12) 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,
- 13) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 14) 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,
- 15) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 16) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 17) 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,
- 18) 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,
- 19) 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 odrębnych 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 i terenów komunikacji 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, MNU-2, MNU-3, MNU-4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 - tereny usług,
- 4) US-1 – tereny usług sportu i rekreacji,
- 5) UPS-1 – tereny usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów,
- 6) R-1, R-2 – tereny rolnicze,
- 7) KS-1, KS-2, KS-3 - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
- 8) ZP-1, ZP-2 - tereny zieleni urządzonej,
- 9) ZL-1, ZL-2 – lasy,
- 10) WS-1 – tereny wód powierzchniowych,
- 11) G-1 – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- 12) WK-1 – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi i kanalizacja,
- 13) KD-1, KD-2, KD-3, KD-4 - tereny dróg publicznych,
- 14) KDW-1, KDW-2 – tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych,
- 15) CP-1, CP-2 – ciągi pieszo-rowerowe.

2. Ze względu na zasady zagospodarowania w ramach jednego przeznaczenia, dla terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji 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, place publiczne, 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 współzycia 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 publicznych oświaty sportu i rekreacji 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 oznaczone symbolem przeznaczenia ZP-1, oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia US-1.

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 wskazuje obiekty zabytkowe będące w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

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

3. 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. 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.

§ 16. 1. Część terenu planu objęta jest ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody - Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Guber.

2. Zasady ochrony w zakresie zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Guber określone są w przepisach odrębnych.

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

- 1) zakazuje się utwardzania brzegu rzeki poza niezbędnymi dojazdami pieszymi,
- 2) należy zapewnić odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, położonych bezpośrednio w sąsiedztwie rzeki, tylko po uprzednim podczyszczeniu w separatorach,
- 3) należy prowadzić wszelkie inwestycje w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód wglębnych.

#### **Rozdział V**

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

§ 18. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
- 3) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów; ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

§ 19. Na wszystkich terenach funkcjonalnych zrzuty wód opadowych należy wyposażyć w urządzenia podczyszczające jeśli woda z nawierzchni utwardzonych jest odprowadzana do gruntu w jednym punkcie z powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>.

§ 20. 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 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.

§ 21. 1. Plan wskazuje następujące obszary zagrożenia powodziowego:

- 1) strefa zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
- 2) strefa zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 5%.

2. W obszarach zagrożenia powodziowego nakazuje się dla wszelkich budowli przyjmowanie rozwiązań technicznych uwzględniających prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi.

§ 22. 1. Plan wskazuje obszary zagrożenia osuwiskowego.

2. Na obszarach zagrożenia osuwiskowego zabrania się lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
3. Elementy infrastruktury powinny być realizowane z uwzględnieniem zagrożenia osuwiskowego.

**§ 23.** W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, 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) lokalizacje 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

**§ 24.** 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3, 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.

**§ 25.** 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem przeznaczenia KDW-1, KDW-2 oraz ciągi pieszo – rowerowe oznaczone symbolem przeznaczenia CP-1, CP-2 wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe realizowane na terenach funkcjonalnych.

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

**§ 26.** 1. W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu kołowego, plan wskazuje linie rozgraniczające pomiędzy terenami dróg docelowo rozdzielające połączenia w ruchu kołowym. Docelowe zagospodarowanie terenów znajdujących się bezpośrednio przy tych liniach musi uniemożliwiać łączenie ruchu pojazdów samochodowych poprzez te linie.

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

**§ 27.** 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

**§ 28.** 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.

**§ 29.** 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.

**§ 30.** Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania poza terenami oznaczonymi symbolami przeznaczenia G-1, WK-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.

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

§ 32. 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-jezdnych.

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

§ 33. 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.

§ 34. 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°.

§ 35. 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-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

## DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### **Rozdział IX**

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

§ 36. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

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.

§ 37. 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 w wydzielonych częściach budynku lub w obiektach wolnostojących oznaczone symbolem przeznaczenia MWU-2.

§ 38. 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 zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,



- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania 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 rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

**§ 39.** 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 wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż:
  - a) 1500m<sup>2</sup> - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1,
  - b) 1000m<sup>2</sup> - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-2,
- 7) dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu 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.
- 8) 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.

**§ 40.** 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 przeznaczenia 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) 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,
- 6) pokrycie dachów w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 7) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 41. 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.:
  - a) 1,5 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1,
  - b) 2,0 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-2,
- 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 40 %,
- 8) poziom rzędnej parteru nowego budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 42. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami,
- 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%.

§ 43. 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,

**§ 44.** 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, MNU-2, MNU-3 i MNU-4

**§ 45.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

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

**§ 46.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, intensywnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-1,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-2,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi w wydzielonych częściach budynku lub w obiektach wolnostojących oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-3,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ekstensywnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne oznaczone symbolem przeznaczenia MNU-4.

**§ 47.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 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 zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego

wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,

- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności 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.

**§ 48.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 wydzielenie 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 wydzielenia 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 600 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-1,
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-2 i MNU-3,
- 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU-4,
- 9) dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu 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.

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

- 1) zabudowa usługowa może być realizowana:
  - a) tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-4,
  - b) jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-3,
- 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 nachyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, a w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 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,
- 9) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-4 na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, 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.

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-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.:
  - a) 0,6 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1,
  - b) 0,4 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-2, MNU-4,
  - c) 0,5 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-3,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy –10m,
- 3) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy nadziemnych pełnych –2,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
  - a) 55% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-4,
  - b) 50% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 40% powierzchni działki,
- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60cm nad poziom terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami,
- 3) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 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) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

**§ 53.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 zaleca się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

### **Rozdział XI**

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług  
oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4 i U-5 oraz usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami  
przeznaczenia US-1

**§ 54.** 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 publicznych oświaty, sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia U-4,
- 5) tereny usług kultu religijnego oznaczone symbolem przeznaczenia U-5.

**§ 55.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-5 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług, teren oznaczony symbolem przeznaczenia U-4 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług oświaty, sportu i rekreacji, teren oznaczony symbolem przeznaczenia US-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 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:

- 1) nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej całego budynku na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-3, U-4 i US-1,
- 2) nie więcej niż 50% na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5,

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

5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1 ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu turystyki i rekreacji. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5 ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu kultu religijnego.

**§ 56.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych poza terenami oznaczonymi symbolem przeznaczenia terenu U-3,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania 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.

**§ 57.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 wydzielenie 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 wydzielenia 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<sup>2</sup> - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1 i U-2,
  - b) 2000m<sup>2</sup> - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3, U-4, U-5 i US-1,
- 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.

**§ 58.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 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 dachówką w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

**§ 59.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-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.:
  - a) 1,0 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3 i U-4,
  - b) 0,6 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5 i US-1,
- 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 i US-1,
  - c) 30m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5,
- 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,
  - c) 50% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1 i U-5,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm,
- 5) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-4 i US-1 dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń sportowych o wysokości innej niż określone w pkt 4 pod warunkiem, że inna wysokość wynika z rozwiązań technologicznych wymaganych dla danego urządzenia sportowego.

§ 60. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami,
- 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%.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 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 50m<sup>2</sup> 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.

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 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 pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

## Rozdział XII

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

§ 63. 1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia UPS przeznacza się na realizację i utrzymanie usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów.

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

§ 64. Tereny usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów, ze względu na zasady zagospodarowania oznacza się jako tereny o niskiej intensywności oznaczone symbolem przeznaczenia UPS-1.

§ 65. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS wprowadza się całkowity zakaz:

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

§ 66. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS-1 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 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 wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000m<sup>2</sup>,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń 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.

§ 67. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS-1 budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

§ 68. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS-1 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i 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 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami.

§ 69. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS-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. - 1,0,
- 2) maksymalna wysokość budynków – 25m,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 40%,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej 50 % powierzchni działki.

§ 70. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS-1 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 50m<sup>2</sup> muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 6) ścieki muszą być odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą 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 rolniczych oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1 i R-2

§ 71. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia R-1 i R-2 przeznaczają 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.

§ 72. 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.

**§ 73.** 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 rozprzodzanego podziemną siecią 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%,

**§ 74.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia R-1:

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

**§ 75.** 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 ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

**§ 76.** 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 1500m<sup>2</sup>,

- 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,

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i 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,
- 3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca na 10 zatrudnionych lub użytkowników,
- 4) dla funkcji usług agroturystycznych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe.

§ 78. 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, KS-2 i KS-3

§ 79. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KS-1, KS-2 i KS-3 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zapleczem komunikacji samochodowej.

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

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

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

- 1) tereny zaplecza komunikacji samochodowej – parkingi urządzone w poziomie terenu oznaczone symbolem przeznaczenia KS-1,

- 2) tereny zaplecza komunikacji samochodowej - parkingów i garaży jednopiętrowych lub wielopiętrowych oznaczone symbolem przeznaczenia KS-2,
- 3) tereny zaplecza komunikacji samochodowej – stacje paliw, obsługi samochodów z usługami towarzyszącymi oznaczone symbolem przeznaczenia KS-3.

§ 81. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1, KS-2 i KS-3 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 za wyjątkiem obiektów związanych z funkcją terenu oraz obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 3) lokalizowania wszelkiej uciążliwej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,
- 4) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.

§ 82. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1 zakazuje się lokalizację jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-2 i KS-3 obok funkcji podstawowej terenu dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki.

§ 83. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1, KS-2 i KS-3 wydzielenie 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 wydzielenia 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 1000m<sup>2</sup>,
- 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.

§ 84. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1, KS-2 i KS-3 budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

§ 85. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-2 i KS-3 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników,

§ 86. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1, KS-2, KS-3 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) dla KS-1 nie określa się,

- b) dla KS-2, KS-3 - 1,5,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
  - a) dla KS-1 – 0%,
  - b) dla KS-2, KS-3 - 20%,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy :
  - a) dla KS-2 - 80%,
  - b) dla KS-3 - 40%.

**§ 87.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS-1, KS-2 i KS-3 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 związanych z ruchem lub postojem pojazdów 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 zieleni urządzonej oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP-1, ZP-2**

**§ 88.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP-1, ZP-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią urządzoną.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP-1, ZP-2 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura oraz innych zgodnych z pozostałymi ustaleniami planu.

**§ 89.** Na terenach zieleni urządzonej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny zieleni urządzonej bez zabudowy kubaturowej oznaczone symbolem przeznaczenia ZP-1,
- 2) tereny zieleni urządzonej z zabudową z zakresu usług sportu i związanych z obsługą imprez masowych oznaczone symbolem przeznaczenia ZP-2.

**§ 90.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP-1, ZP-2 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej,

- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej,
- 4) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 6) jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP-1.

§ 91. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP-1, ZP-2 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,
- 2) należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
  - a) przynajmniej 90% terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP-1,
  - b) przynajmniej 60% terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP-2,
- 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP-1, ZP-2 powinny być oświetlone,
- 4) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP-2 dopuszcza się realizację obiektów usługowych o wysokości do 15m, przy czym jeden obiekt można zrealizować na każde 4000m<sup>2</sup> terenu zieleni, z zachowaniem tych proporcji dla każdego terenu oddzielnie,
- 5) na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny należy zapewnić miejsca parkingowe, w liczbie nie mniej niż 1 miejsce na 10 średnio przewidywanych użytkowników,
- 6) do utwardzania powierzchni należy stosować materiały półprzepuszczalne.

§ 92. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZP-1, ZP-2 ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie tereny 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 50m<sup>2</sup> 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 XVI**

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów  
oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL-1 i ZL-2

§ 93. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZL-1 i ZL-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z gospodarką leśną i zielenią wysoką o charakterze krajobrazowym.

§ 94. Na terenach lasów, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny lasów i zalesień podlegających przepisom odrębnym o lasach oznaczone symbolem przeznaczenia ZL-1,

- 2) tereny zadrzewień i zespołów zieleni wysokiej o charakterze krajobrazowym oznaczone symbolem przeznaczenia ZL-2.

**§ 95.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZL-1 i ZL-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) 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.

**§ 96.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL-1 i ZL-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren nie może być ogrodzony,
- 2) teren należy pozostawić w całości jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,
- 4) nie wolno realizować utwardzonych dróg publicznych,
- 5) grunty orne mogą być użytkowane do czasu zamiany ich w użytki zielone lub zalesienia,
- 6) zalesienie gruntów rolnych winno spełniać odpowiednie przepisy odrębne,
- 7) zagospodarowanie lasów winno uwzględniać odpowiednie przepisy odrębne dotyczące gruntów leśnych, w szczególności plany urządzenia lasów.

## **Rozdział XVII**

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

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

**§ 98.** 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.



**§ 99.** 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 XVIII**

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej miasta oznaczonych symbolami przeznaczenia G-1, WK-1

**§ 100.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia G-1, WK-1 przeznaczają się na realizację i utrzymanie infrastruktury technicznej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia WK-1 dopuszcza się realizację i utrzymanie takich obiektów jak: budynki administracyjne, magazyny, garaże, wiaty o funkcji związanej z przeznaczeniem terenu
3. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia WK-1 dopuszcza się realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki związane z przeznaczeniem terenu.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia G-1, WK-1 zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów.

**§ 101.** Na terenach infrastruktury technicznej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwa oznaczone symbolem przeznaczenia G-1,
- 2) tereny infrastruktury technicznej – wodociągów i kanalizacji oznaczone symbolem przeznaczenia WK-1,

**§ 102.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia G-1, WK-1 zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.

**§ 103.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia G-1, WK-1 ustala się:

- 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) 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-jezdnich,
- 5) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż - 10m,
- 6) wszystkie obiekty budowlane i zagospodarowanie terenu muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych związanych z ich przeznaczeniem,

- 7) na terenie lokalizacji własnej należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie wynikającej ze wskaźnika 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.

### **Rozdział XIX**

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

**§ 104.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3 i KD-4 przeznaczają 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.

**§ 105.** 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.

**§ 106.** 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.

**§ 107.** 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 produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.

**§ 108.** 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.

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

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

§ 110. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KD-2 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających musi wynosić 20 m., 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.

§ 111. Przy realizacji nowoprojektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem przeznaczenia KD-2 położonej pomiędzy ulicami Poznańską i Bydgoską należy zastosować rozwiązania techniczne umożliwiające bezpieczne przemieszczanie się pławów pomiędzy obszarami przylegającymi do ulicy Poznańskiej ZP-2 a ZL-1. W związku z powyższym w projekcie realizacyjnym drogi powinno się uwzględnić między innymi budowę płotków zaporowych oraz przejść pod jezdnią dla pławów.

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

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

§ 113. 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 5,5 m.,
- 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 XX

### Zagospodarowanie i zabudowa

terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami terenów KDW-1, KDW-2,  
terenów ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami przeznaczenia CP-1 i CP-2,  
dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek rowerowych  
realizowanych na terenach funkcjonalnych

§ 114. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDW-1 i KDW-2 przeznacza się na realizację dróg wewnętrznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDW-1 i KDW-2 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.

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

- 1) tereny dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5 m. lub zgodnej z rysunkiem planu oznaczone symbolem przeznaczenia KDW-1,
- 2) tereny dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8m oznaczone symbolem przeznaczenia KDW-2.

**§ 116.** Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem przeznaczenia KDW-1 i KDW-2 oraz realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4.5 m.,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

**§ 117. 1.** Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia CP-1 i CP-2 przeznacza się na realizację ciągów pieszo-rowerowych.

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

**§ 118.** Na terenach ciągów pieszo-rowerowych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny ciągów pieszo-rowerowych wyłącznie dla ruchu pieszych i rowerów oznaczone symbolem przeznaczenia CP-1,
- 2) tereny ciągów pieszo-rowerowych umożliwiających ruch samochodów uprzywilejowanych oznaczone symbolem przeznaczenia CP-2.

**§ 119.** Dla terenów ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolem przeznaczenia CP-1 i CP-2 oraz realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż:
  - a) 3m na terenach oznaczonych symbolem CP-1,
  - b) 3,5m na terenach oznaczonych symbolem CP-2,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lub musi wynosić nie mniej niż:
  - a) 6m na terenach oznaczonych symbolem CP-1,
  - b) 8m na terenach oznaczonych symbolem CP-2,
- 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.

**§ 120.** Dla ścieżek rowerowych 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) 2,5 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
  - b) 3,0 m., 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 XXI  
Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§ 121.** 1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne 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.

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

**§ 123.** Uchwala 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, ZP-2, U-4, R-1, R-2, WS-1, ZL-1, ZL-2, KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KDW-1, KDW-2, CP-1, CP-2, G-1, WK-1,
- 2) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1, MWU-2, MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, U-1, U-2, U-3, U-5, US-1, UPS-1, KS-1, KS-2, KS-3.

**§ 124.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

**§ 125.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i publikacji na stronie internetowej Miasta.

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



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w KĘTRZYNE  
*[Signature]*  
Janusz Nowak