

RADA MIEJSKA

w Kętrzynie

UCHWAŁA Nr XV / 80 / 11 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE z dnia 29 września 2011 r.

w sprawie ZMIANY „PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘTRZYN KWARTAŁU TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI BYDGOSKĄ, CHOPINA, RZEKĄ GUBER, POZNAŃSKĄ, GDAŃSKĄ (OD SKRZYŻOWANIA Z UL. POZNAŃSKĄ) I GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA KĘTRZYN” UCHWALONEGO PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W KĘTRZYNIE UCHWAŁĄ NR LIII/336/05 Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2005 R. OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO NR 162, POZ. 1839 - W OBSZARACH ZLOKALIZOWANYCH POMIĘDZY ULICAMI CHOPINA, RZEKĄ GUBER, WILEŃSKĄ, WARMIŃSKĄ I ZAPLECZEM NIERUCHOMOŚCI PRZY ULICY ZJAZDOWEJ 1-15

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXI/99/07 z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn kwartału terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr LIII/336/05 z dnia 15 września 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 162, poz. 1839 - Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się zmianę „planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn kwartału terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr LIII/336/05 z dnia 15 września 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 162, poz. 1839 w obszarach zlokalizowanych pomiędzy ulicami Chopina, rzeką Guber, Wileńską, Warmińską i zapleczem nieruchomości przy ulicy Zjazdowej 1-15 zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXI/99/07 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn kwartału terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr LIII/336/05 z dnia 15 września 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 162, poz. 1839.

2. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. 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.

4. 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) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) strefa 50 m od granic układu urbanistycznego starego miasta z otaczającymi go murami obronnymi wpisany do rejestru zabytków,
- 5) obszar wpisany do ewidencji zabytków,
- 6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
- 7) granica obszaru chronionego krajobrazu doliny rzeki Guber,
- 8) tereny zagrożone zalewaniem wodami powodziowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
- 9) symbole przeznaczenia terenów określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MWU-1, MWU-2, WS-1, KD(L)-1, KDJ-1.

2. Tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych stanowią treść informacyjną planu.

3. 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. Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ciągu pieszo-jezdnym** - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogę w osiedlach mieszkaniowych, dojazdową do obiektów usługowych, bez wydzielonych chodników dla pieszych,
- 2) **gromadzeniu odpadów** – rozumie się przez to czasowe magazynowanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 3) **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 4) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem: piwnic, suterenu i antresoli,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków,
- 6) **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,
- 7) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć symbol terenu określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 8) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko określone przepisami odrębnymi,
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar przeznaczenia wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i cyfrowym dla którego obowiązują ustalenia planu zarówno rysunkowe jak i tekstowe,
- 10) **uciażliwości** - należy przez to rozumieć działanie uznawane za normatywne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 11) **urządzeniu pomocniczym** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca postojowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 12) **reklama wielkoformatowa** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy będący samodzielną budowlą.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział II

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

§ 6. 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 drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów 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) WS-1 – teren wód powierzchniowych,
- 3) KD(L)-1 - teren drogi publicznej,
- 4) KDJ-1 – teren ciągu pieszo-jezdnego,

2. Ze względu na różne zasady zagospodarowania w ramach jednego przeznaczenia, dla części terenów 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.

§ 8. 1. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

2. Za dostęp do drogi publicznej uważa się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności gruntowej.

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

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

§ 11. 1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych: teren drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia KD(L)-1 oraz teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem przeznaczenia WS-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

§ 12. 1. Plan wskazuje obiekty zabytkowe - obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów związanych z ochroną dóbr kultury:

1) część terenu, w granicach planu, znajdującą się w strefie 50m od granic układu urbanistycznego starego miasta wraz z murami obronnymi wpisanego do rejestru zabytków (Nr rejestru A-128, wpis z dnia 31 grudnia 1953 r.),

2) obiekty i część obszaru będące w ewidencji zabytków miasta Kętrzyn:

Lp.	Ulica	Nr budynku	Rodzaj budynku
1.	Chopina	2a	Młyn
2.	Chopina	2b	Młyn
3.	Chopina	2c	Budynek gospodarczy
4.	Chopina	2d	Komin
5.	część obszaru: Śródmieście ujęte ulicami: Dworcową, Krótką, Pl. Słowiańskim, Pocztową, Bałtycką, Szpitalną, Skłodowskiej, Woj. Polskiego, Sikorskiego, Daszyńskiego, Mazurską, Poznańską, Wileńską, Warmińską wraz z zabudową przy ulicach znajdujących się na jego obszarze		

2. Wszystkie inwestycje budowlane oraz działania mogące prowadzić do zmiany wyglądu budynków historycznych lub mogące naruszać ich ekspozycję (w tym montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych, tablic i reklam) wymagają:

1) pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku prac w obszarze wymienionym w ust. 1 pkt. 1),

2) uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w przypadku prac w obiektach wymienionych w ust. 1 pkt. 2).

§ 13. 1. Dla obiektów i obszaru ujętych (wymienionych wyżej) w gminnej ewidencji zabytków:

1) zakazuje się wyburzania i przebudowy obiektów historycznych. Zakazuje się zmian w obrębie elewacji, prowadzących do zmiany wyglądu zabytku i utraty wartości artystycznych i architektonicznych, z wyłączeniem prac adaptacyjnych dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich,

2) obowiązuje ochrona historycznych nawierzchni ciągów komunikacyjnych oraz przebieg i ukształtowanie tych ciągów,

3) obowiązuje pełna ochrona budynków historycznych. Ochronie podlega kształt i rodzaj

pokrycia dachów, artykulacja i wykończenie elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wykończenia) oraz historyczne wykończenie wnętrz, w tym w postaci urządzeń technicznych,

- 4) obowiązuje ochrona historycznej zabudowy stanowiącej otoczenie obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów, które znajdują się w gminnej ewidencji zabytków,
- 5) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz do sąsiadujących obiektów historycznych pod względem gabarytów, wysokości, kształtu (w tym kierunku kalenicy, spadku połaci dachowych), oraz pokrycia dachów, formy architektonicznej, materiałów budowlanych (dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki o tradycyjnej fakturze, drewno),
- 6) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych,
- 7) roboty budowlane dotyczące obiektów historycznych, w tym ciągów komunikacyjnych następują na podstawie odrębnych zaleceń konserwatorskich wydanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, po przeprowadzeniu rozpoznania konserwatorskiego, obejmującego np. badania konserwatorskie, badania archeologiczne i geotechniczne (w zależności od zakresu i rodzaju konkretnej inwestycji),
- 8) wszystkie inwestycje budowlane oraz działania mogące wpłynąć na ekspozycję wzgórza staromiejskiego, w tym zespołu kamieniczek przy ulicy Zjazdowej oraz zespołu bazyliki p.w. Św. Jerzego wraz z plebanią przy ulicy Zamkowej 5 i murami obronnymi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 9) zakazuje się lokalizowania na terenie strefy wielkoformatowych reklam i napisów.

Rozdział IV

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

§ 14. 1. Część terenu z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Guber objęta jest ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

2. Zasady ochrony w zakresie zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Guber określone są przepisami właściwych rozporządzeń wykonawczych Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

§ 15. 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

§ 16. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu, dla terenów: MWU-1, MWU-2 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 17. 1. Plan wskazuje obszar zagrożenia powodziowego – strefę zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

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

Rozdział VI

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 18. Powiązanie terenu w granicach planu z zewnętrznym układem drogowym ustala się poprzez teren drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia KD(L)-1 oraz ulicę Chopina.

§ 19. Jako uzupełniającą komunikację ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia KDJ-1.

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

§ 21. 1. Zjazdy na działki budowlane i włączenia ciągu pieszo-jezdnego powinny być realizowane z terenów: oznaczonego symbolem KD(L)-1 i ulicy Chopina.

2. Dopuszcza się remonty i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu:

1) zjazdów z terenów funkcjonalnych na drogę publiczną,

2) włączeń ciągu pieszo-jezdnego do dróg publicznych.

Rozdział VII

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 22. Wszystkie obiekty obsługi technicznej: elektroenergetyczne i gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach, należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej zatwierdzonymi przez właściwe organy.

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

§ 24. Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania:

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.

§ 25. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800 z późn. zmianami) wraz z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 z późn. zmianami) oraz

właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

§ 26. Ustala się rozwiązanie gospodarki ściekowej w sposób kompleksowy z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji sanitarnej i przesyłem do oczyszczalni ścieków.

§ 27. Wody deszczowe spływające po terenach zainwestowanych należy ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające.

§ 28. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne.

Rozdział VIII

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 29. 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.

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

§ 31. W granicach planu ustala się możliwość wydzielenia działek o mniejszych powierzchniach niż określone w §30 pkt. 2, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej lub gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 32. W granicach planu ustala się możliwość wydzielenia działek o mniejszych powierzchniach niż określone w §30 pkt. 2, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowić będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacyjne.

§ 33. W granicach planu ustala się możliwość korekty podziału nieruchomości po wykonaniu robót budowlanych związanych z budową, remontem lub przebudową dróg.

§ 34. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta i dróg publicznych.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział IX

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

§ 35. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 przeznacza się na

realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi w budynki mieszkalne.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu między innymi takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia oraz dojazdy i mała architektura.

§ 36. 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 – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania i magazynowania jakichkolwiek odpadów.

§ 37. 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 nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 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.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 MWU-2 ustala się

następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa garażowa musi być realizowana jako wbudowana w zespół budynków zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) ustala się możliwość realizacji zespołów garażowo-parkingowych w kondygnacjach podziemnych zespół budynków zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) zabudowa usługowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową,
- 4) w obiektach o charakterze zabytkowym, wszelkie zmiany sposobu użytkowania lokali i związany z tym zakres prac budowlanych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 5) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 6) dopuszcza się by budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- 7) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - b) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 8) pokrycie dachów wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 9) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 10) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 ustala się:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- 2) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy – 1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 5 %.

§ 40. 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 1 miejsce 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%.

§ 41. 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 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 do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) ścieki deszczowe po podczyszczeniu muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

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

- 1) każda działka musi posiadać wyznaczone miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział X

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych
oznaczonego symbolem przeznaczenia WS-1

§ 43. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia WS-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z wodami powierzchniowymi jako teren rzeki.

§ 44. 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 terenu,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi.

§45. Ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów publicznych leżących poza obszarem opracowania,
- 2) 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 XI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej
oznaczonego symbolem przeznaczenia KD(L)-1

§46. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia KD(L)-1 przeznaczany jest na realizację drogi publicznej klasy lokalnej.

2. 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.

§47. Ustala się zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§48. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) teren musi być wyposażony w kanalizację deszczową,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 3) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§49. 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 zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) droga powinna być wyposażona 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) droga powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

Rozdział XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa
terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia KDJ-1

§50. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia KDJ-1 przeznacza się na realizację ciągu pieszo-jezdnego.

§51. Ustala się minimalną szerokości w liniach rozgraniczających 5 m lub zgodnej z rysunkiem planu.

§52. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie historycznej nawierzchni,
- 2) teren powinien być oświetlony,
- 3) zachowanie istniejącego zadrzewienia.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XIII Ustalenia przejściowe i końcowe

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

§54. W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn kwartału terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn, uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr LIII/336/05 z dnia 15 września 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 162, poz. 1839 z dnia 31 października 2005 r.

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

- 1) dla terenów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kętrzyn w/w stawki nie ustala się,
- 2) dla pozostałych terenów w/w stawkę ustala się w wysokości 30%.

§56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

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

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kętrzynie
Stanisław Wachnik