

# RADA MIEJSKA w Kętrzynie

## UCHWAŁA XLIV / 244 / 09 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE z dnia 25 marca 2009r.

w sprawie: zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w rejonie ulic Przemysłowa – Mazowiecka - Bałtycka i granica administracyjna Miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXVII / 241 / 04 z dnia 25 listopada 2004r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 192, poz. 2728 z 20 grudnia 2004r.

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, 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 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458) 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, 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXI/100/07 z dnia 27 września 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Kętrzyn w rejonie ulic Przemysłowa – Mazowiecka – Bałtycka i granicą administracyjną Miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr XXXVII/241/04 z dnia 25 listopada 2004r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko-mazurskiego nr 192, poz. 2728), Rada Miejska w Kętrzynie uchwała, co następuje:

### DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE.

#### Rozdział I Zakres obowiązywania planu

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn we fragmencie terenu położonego pomiędzy ulicami Przemysłową, Mazowiecką, Bałtycką i granicą administracyjną miasta Kętrzyn zwaną dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Granice planu określa uchwała Nr XXI/100/07 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 27 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn we fragmencie terenu położonego pomiędzy ulicami Przemysłową, Mazowiecką, Bałtycką i granicą administracyjną miasta Kętrzyn. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu

2. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:2000 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. Uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu ponieważ żadne uwagi nie zostały wniesione.

5. 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) granice administracyjne gminy miejskiej,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej B,
- 6) granica strefy uciążliwości cmentarza,
- 7) obiekty objęte ochroną prawną wpisane do rejestru zabytków,
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 9) obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów związanych z ochroną przyrody,
- 10) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MW-1, MW-2, MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16, UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10, KS, ZP-1, ZP-2, E, KD(G)-1, KD(G)-1, KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5, KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7, KD(W)-1, KD(W)-2, KD(W)-3, KD(W)-4, KD(W)-5, KD(W)-6, KD(W)-7.

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

- 1) obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów związanych z ochroną dóbr kultury,
- 2) obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów związanych z ochroną przyrody,
- 3) granica strefy uciążliwości cmentarza,
- 4) granice administracyjne gminy miejskiej.

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

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

§ 4. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

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

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

- 1) **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 i produkcyjnych,
- 2) **gromadzeniu odpadów** – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie 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, antresoli oraz poddaszy użytkowych,
- 5) **liczbie kondygnacji w poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji użytkowych, które wykonane są w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60 cm,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 7) **obiektach 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,
- 8) **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,
- 9) **składowaniu odpadów** – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 10) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 11) **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,
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 13) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć działanie uznawane za normatywne lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 14) **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, z wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

- 15) **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,
- 16) **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,
- 17) **zabudowie usługowej** – 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,
- 18) **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,

## 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 szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
  - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

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

- 1) MW – w tym: MW-1, MW-2 - tereny zabudowy wielorodzinnej,
- 2) MN – w tym: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) U - w tym: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 - tereny usług nieuciążliwych,
- 4) UPS – w tym: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 - tereny usług, przemysłu i składów,
- 5) KS - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
- 6) ZP - w tym: ZP-1, ZP-2 - tereny zieleni urządzonej,
- 7) E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 8) KD(G) – w tym: KD(G)-1, KD(G)-2 – tereny dróg publicznych klasy głównej,
- 9) KD(L) - w tym: KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- 10) KD(D) – w tym: KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7, - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 11) KD(W) - w tym: KD(W)-1, KD(W)-2, KD(W)-3, KD(W)-4, KD(W)-5, KD(W)-6, KD(W)-7 - tereny dróg wewnętrznych.

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

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

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

2. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi w szczególności z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. W uzasadnionych przypadkach zezwala się na dostęp do drogi publicznej poprzez służebność gruntową.

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

**§ 10.** 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.

**§ 11.** 1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia: KD(G)-1, KD(G)-1, KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5, KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7 oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami przeznaczenia: ZP-1, ZP-2.

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

**§ 12.** Plan ustala możliwość lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup> lecz nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

### Rozdział III

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

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

a) wpisane do rejestru zabytków:

Ulica	Obiekt	Nr Rejestru	Data wpisu	Decyzja
Mazowiecka/Bałtycka	Zespół 2 schronów obrony przeciwlotniczej	A-4016	3 listopada 1997	PSOZ-IZN-5340/1028/97

b) będące w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego:

Lp.	Ulica	Nr budynku	Rodzaj budynku
1.	Bałtycka	2	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym
2.	Bałtycka	4	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym
3.	Bałtycka	6	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym
4.	Bałtycka	8	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym
5.	Bałtycka	10	Dom
6.	Bałtycka	12	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym
7.	Bałtycka	14	Dom
8.	Bałtycka	18	Dom
9.	Bałtycka	18	Ogrodzenie, brama
10.	Bałtycka	18B	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym
11.	Mazowiecka	3	Dom
12.	Mazowiecka	3A	Dom
13.	Mazowiecka	3B	Dom
14.	Mazowiecka	5	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym
15.	Mazowiecka	7	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym
16.	Składowa	3	Dom
17.	Składowa	4	Dom, wraz z budynkiem gospodarczym

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) podejmowane na terenie strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace prowadzone przy nich wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami).

**§ 14.** 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej B - ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabytkowych elementów przestrzennych, określoną jej granicą na rysunku planu.

2. W obrębie strefy B obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) zakazuje się wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego oraz przebudowy obiektów historycznych (w tym zmian w obrębie elewacji) z wyłączeniem prac adaptacyjnych dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich,
- 2) w strefie obowiązuje ochrona historycznego układu ulic i placów,
- 3) w strefie 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,
- 4) w strefie 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 kaletnicy, 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) ochroną konserwatorską obejmuje się obiekty zabudowy obronnej zlokalizowane u zbiegu ul. Mazowieckiej i Bałtyckiej. W celu wyeksponowania w/w obiektów obszar ten pozostawia się jako otwarty,
- 8) 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) podejmowane na terenie strefy wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków wszelkie prace prowadzone przy nich wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zgodnie z art. 36 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami).

#### **Rozdział IV**

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

**§ 15.** 1. Plan wskazuje obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów związanych z ochroną przyrody.

2. Wszystkie inwestycje w promieniu 15 m od pomników przyrody ożywionej muszą być uzgodnione z właściwym organem służb ochrony przyrody i środowiska.

3. W granicach planu tereny podmokłe oraz oczka wodne należy pozostawić w stanie naturalnym.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) w uzasadnionych wypadkach dopuszcza się wycinkę drzew,

- 3) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 4) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rewaloryzacyjnym.

## **Rozdział V**

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

**§ 17.** 1. Plan wskazuje granicę strefy uciążliwości cmentarza obejmującej tereny położone w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza znajdującego się przy granicy opracowania planu.

2. Na terenach położonych w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących lub wytwarzających żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych lub potrzeb gospodarczych.

3. Wszystkie budynki położone w odległości do 150 m od cmentarza muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

**§ 18.** 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: MW-1, MW-2, MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

**§ 19.** 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.

**§ 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 się następujące nakazy i zakazy:

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



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

- 1) szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
- 2) lokalizacje wszystkich obiektów o wysokości 100 m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze planu, wymagają uzgodnienia zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział VI**

### Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

**§ 22.** 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny komunikacji, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone zgodnie z rysunkiem planu następującymi symbolami przeznaczenia: , KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5, KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7.

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(G)-1, KD(G)-2.

**§ 23.** 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami przeznaczenia: KD(W)-1, KD(W)-2, KD(W)-3, KD(W)-4, KD(W)-5, KD(W)-6, KD(W)-7 wyznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe, nie wyznaczone na rysunku planu, realizowane na terenach funkcjonalnych.

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

**§ 24.** 1. W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu kołowego:

- a) plan ustala docelowe włączenie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia: KD(D)-1 i KD(L)-4 do drogi KD(G)-1 poprzez skrzyżowanie dróg: KD(G)-1 i KD(L)-5, do którego włączone zostaną nowoprojektowane drogi: KD(W)-6 i KD(W)-7. Docelowo ustala się zakaz obsługi przyległych do drogi KD(G)-1 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia: U-5, U-6, U-14, U-15, U-16, ZP-2, MN-8, KD(W)-6, KD(W)-7, KD(D)-4 bezpośrednio z tej drogi.
- b) docelowo ustala się zakaz obsługi przyległych do drogi KD(G)-2 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia: ZP-2, MN-11, MN-15, MN-3, MN-4, MW-1, U-7, U-1, UPS-1, UPS-8, UPS-2, UPS-3.

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

**§ 25.** 1. Dopuszcza się remonty i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych z terenów funkcjonalnych, na drogi publiczne.

2. Do czasu realizacji dróg oznaczonych symbolami: KD(L)-4 i KD(L)-5 biegnących przez teren planu w jego południowo-zachodniej części, łączących ulicę Mazowiecką z ulicą Bałtycką, dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących skrzyżowań drogi oznaczonej symbolem KD(G)-1 z drogami oznaczonymi symbolami: KD(D)-1 i KD(D)-4.

## Rozdział VII

### Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

**§ 26.** Wszystkie obiekty obsługi technicznej: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych, należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej: wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej sporządzonymi przez Burmistrza Miasta Kętrzyn.

**§ 27.** 1. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi ze stacji wodociągowych „Zachód” w Jeżewie i „Wschód” w Karolewo-Czerniki, Dopuszcza się również uruchomienie lokalnego ujęcia wody znajdującego się na obszarze planu.

2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne, deszczowe i technologiczne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

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

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

**§ 29.** Stacje bazowe telefonii komórkowej łącznie z wieżami, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolem przeznaczenia E, UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10.

**§ 30.** Ustala się rozwiązanie gospodarki ściekowej w sposób kompleksowy z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji sanitarnej i przesyłem do oczyszczalni ścieków, pomijając rozwiązania przejściowe (np.: zbiorniki bezodpływowe na gromadzenie ścieków, przydomowe oczyszczalnie ścieków itp.).

**§ 31.** Wody deszczowe spływające po terenach zainwestowanych należy ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, bądź zagospodarować w granicach poszczególnych działek.

**§ 32.** Należy uwzględnić konieczność włączenia do systemu wodnokanalizacyjnego wszystkich obiektów nowoprojektowanych, jak również istniejących, ale dotąd nie włączonych.

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

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

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

## Rozdział VIII

### Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

**§ 34.** 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.

**§ 35.** 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°.

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

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

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

**§ 39.** W granicach planu ustala się możliwość obsługi działek budowlanych z nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych wytyczonych przy dokonywaniu podziału nieruchomości na działki budowlane, pod warunkiem, że minimalna szerokość w liniach rozgraniczających w/w dróg wewnętrznych nie będzie mniejsza niż:

- 4,5 m dla dojazdu do 2 działek,
- 6 m dla dojazdu do więcej niż 2 działek.

**§ 40.** W granicach planu ustala się – w uzgodnieniu z zarządcą drogi - możliwość korekty na etapie sporządzania projektów budowlanych kątów widoczności dla skrzyżowań dróg.

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

DZIAŁ III.  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

**Rozdział IX**

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami przeznaczenia: MW

**§ 42.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MW-1 MW-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MW-1 i MW-2 możliwość realizacji infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, jako jej uzupełnienie, takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**§ 43.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na przyjęte zasady zagospodarowania i istniejące zagospodarowanie ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MW-1 możliwość adaptacji 30% powierzchni użytkowej budynku na usługi,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MW-2 możliwość: adaptacji 30% powierzchni użytkowej budynku na usługi lub lokalizacji usług w wydzielonych częściach budynku. Rozbudowa z przeznaczeniem pod usługi nie może przekroczyć 30% istniejącej kubatury budynku mieszkalnego.

**§ 44.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MW-1 i MW-2 wprowadza się całkowity zakaz:

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

**§ 45.** 1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW-2 wydzielone 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 1000 m<sup>2</sup>,

2. Dla działek istniejących oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźnik liczbowy związany z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 6 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

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

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na roboty budowlane: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę,
- 2) towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu zabudowa garażowa uzupełniająca musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,
- 3) funkcja usługowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe może być realizowana poprzez:
  - a) adaptację do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MW-1,
  - b) adaptację do 30% powierzchni użytkowej budynku lub w wydzielonych częściach budynku na terenie oznaczonym symbolami MW-2. Rozbudowa z przeznaczeniem pod usługi nie może przekroczyć 30% istniejącej kubatury budynku mieszkalnego.
- 4) nowoprojektowane budynki oraz rozbudowy istniejących budynków należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 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) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 8) w przypadku uzasadnionym warunkami terenowymi i zagospodarowaniem terenu możliwość lokalizacji garaży i budynków gospodarczych na granicy nieruchomości.

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

- 1) maksymalny w.i.z. – 1,8,
- 2) maksymalna liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej – 4,
- 3) maksymalna liczba kondygnacji poddaszowych dla zabudowy mieszkaniowej – 2,
- 4) maksymalna liczba kondygnacji zabudowy garażowej i gospodarczej – 1,
- 5) minimalna liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej – 2,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana na każdej działce budowlanej 60%,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 25%,
- 8) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

**§ 48.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MW-1 i MW-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, towarzyszących funkcji podstawowej, 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 minimum 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%.

**§ 49.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MW-1 i MW-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 sanitarne i deszczowe muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze źródła dostarczania ciepła, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

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

- 1) każda działka budowlana musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN

**§ 51.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 przeznacza się na utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z funkcją usługową jako towarzyszącą funkcji podstawowej,

2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7 przeznacza się na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z funkcją usługową jako towarzyszącą funkcji podstawowej,

3. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 możliwość realizacji infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, jako jej uzupełnienie, takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

**§ 52.** 1. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 możliwość adaptacji 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na usługi nieuciążliwe,

2. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7 możliwość adaptacji 30% powierzchni użytkowej budynku na usługi nieuciążliwe lub lokalizację usług nieuciążliwych w wydzielonych częściach budynku oraz realizację wolnostojących obiektów usług nieuciążliwych jako uzupełniających przeznaczenie podstawowe. Rozbudowa lub budowa wolnostojącego budynku z przeznaczeniem pod usługi nie może przekroczyć 30% istniejącej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

**§ 53.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 obowiązuje całkowity zakaz:

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

zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,

- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

**§ 54.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 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 800 m<sup>2</sup>,

2. Dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźnik liczbowy związany z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 6 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

3. Ustala się możliwość określenia innych wartości powierzchni działek budowlanych przy podziałach regulujących stan własności.

**§ 55.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na roboty budowlane: remont, przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę,
- 2) funkcja usługowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe może być realizowana poprzez:
  - a) adaptację do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na terenach oznaczonych symbolami: MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21,
  - b) adaptację do 30% powierzchni użytkowej budynku lub w wydzielonej części budynku oraz realizację wolnostojących obiektów usług nieuciążliwych jako uzupełniających przeznaczenie podstawowe na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7. Rozbudowa lub budowa wolnostojącego budynku z przeznaczeniem pod usługi nie może przekroczyć 30% istniejącej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego



- 3) nowoprojektowane budynki oraz rozbudowy istniejących budynków 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) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 6) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe.
- 7) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 30° do 45° oraz pokrycie:
  - a) dachówką ceramiczną na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16,
  - b) dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym na terenach oznaczonych symbolami: MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21.
- 8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 9) na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16 znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują ustalenia rozdziału III § 14 niniejszych ustaleń,
- 10) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

**§ 56.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z.: 0,5,
- 2) maksymalna liczba kondygnacji –2,
- 3) maksymalna liczba kondygnacji poddaszowych – 1,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowana na każdej działce budowlanej – 50%,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 25%
- 6) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60 cm nad poziom terenu,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

**§ 57.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7 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 jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

**§ 58.** Każda działka budowlana musi posiadać wyznaczone miejsce na selektywną zbiórkę odpadów.

**§ 59.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

- 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 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 należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) wody opadowe należy odprowadzić miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub na teren nieutwardzony (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

## **Rozdział XI**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami przeznaczenia: U**

**§ 60.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-9 przeznaczają się na realizację usług.

2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: U-6, U-7, U-8, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 przeznaczają się na utrzymanie i rozwój usług.

3. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 możliwość realizacji funkcji

towarzyszącej funkcji podstawowej, jako jej uzupełnienie, takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-4, U-5, U-8, U-10, U-14, U-16 ustala się również lokalizację zabudowy rzemiosła oraz przetwórstwa rolno-spożywczego nie powodującej żadnej uciążliwości.

5. Ustala się realizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu:

- 1) w postaci lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej całego budynku na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-7, U-11, U-12, U-13,
- 2) w formie jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego, w którym powierzchnia mieszkalna stanowi nie więcej niż 25% powierzchni całego budynku na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-3, U-6, U-9, U-14.

**§ 61.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 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 oraz poza terenami oznaczonymi symbolem przeznaczenia: U-4, U-5, U-8, U-10, U-14, U-15, U-16,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-4, U-5, U-8, U-10, U-14, U-15, U-16,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 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, poza terenami oznaczonymi symbolami: U-4, U-5, U-8, U-10, U-14, U-15, U-16,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

**§ 62.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 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 musi być nie mniejsza niż:

- a) 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-3, U-6, U-11, U-12, U-13,
- b) 1200 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-7,
- c) 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-4, U-5, U-8, U-9, U-10, U-14, U-15, U-16.

2. Dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 6 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

3. Ustala się możliwość określenia innych wartości powierzchni działek budowlanych przy podziałach regulujących stan własności.

**§ 63.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 nowoprojektowane budynki oraz rozbudowy istniejących budynków należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. W uzasadnionych przypadkach ustala się możliwość lokalizacji zabudowy na granicy nieruchomości budowlanych.

**§ 64.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-16 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na roboty budowlane: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę i odbudowę,
- 2) 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.
- 3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 4) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-6 znajdującym się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują ustalenia rozdziału III § 14 niniejszych ustaleń,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 6) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

**§ 65.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 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) 0,5 dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-3, U-6, U-11, U-12, U-13,
  - b) 1,5 dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-7, U-4, U-5, U-8, U-9, U-10, U-14, U-15, U-16,
- 2) maksymalna liczba kondygnacji:
  - a) 2 dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-3, U-6, U-11, U-12, U-13,
  - b) 4 dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-1, U-2, U-7, U-4, U-5, U-8, U-9, U-10, U-14, U-15, U-16,
- 3) maksymalna liczba kondygnacji poddaszowych:
  - a) 1 dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-3, U-6, U-11, U-12, U-13,
  - b) 2 dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-1, U-2, U-7, U-4, U-5, U-8, U-9, U-10, U-14, U-15, U-16.
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla nieruchomości zagospodarowanych przed wejściem w życie planu i adaptowanych na potrzeby funkcji obszaru, powierzchnię biologicznie czynną należy wyznaczyć w miarę możliwości,
  - b) dla pozostałych nieruchomości współczynnik min powierzchni biologicznie czynnej: 5% zagospodarowywanej powierzchni,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej:
  - a) 30 % powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-3, U-6, U-11, U-12, U-13,
  - b) 60 % powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-1, U-2, U-7, U-4, U-5, U-8, U-9, U-10, U-14, U-15, U-16.
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

**§ 66.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 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:
  - związanych ze sprzedażą detaliczną należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na

100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami,

- nie związanych ze sprzedażą detaliczną należy zapewnić minimum 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych (w przypadku pracy zmianowej - na najliczniejszej zmianie) lub będących użytkownikami,

- 3) dla towarzyszącej funkcji mieszkaniowej trzeba zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

**§ 67.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

- 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 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) ścieki sanitarne i deszczowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

**§ 68.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

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

## Rozdział XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług, przemysłu i składów oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS

**§ 69.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5 przeznaczają się na realizację usług, przemysłu i składów,

2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 przeznaczają się na utrzymanie usług, przemysłu i składów,

3. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, jako jej uzupełnienie, takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5 adaptuje się lokale mieszkalne wbudowane w istniejące budynki.

**§ 70.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 wprowadza się całkowity zakaz:

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

**§ 71.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 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 - 3000 m<sup>2</sup>.

2. Dla działek istniejących, wydzielanych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźnik liczbowy związany z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 6 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

3. Ustala się możliwość określenia innych wartości powierzchni działek budowlanych przy podziałach regulujących stan własności.

**§ 72.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 nowoprojektowane budynki oraz rozbudowy istniejących budynków należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. W uzasadnionych przypadkach ustala się możliwość lokalizacji zabudowy na granicy nieruchomości budowlanych.

**§ 73.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 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 oraz składów:
  - związanych ze sprzedażą detaliczną należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami,
  - nie związanych ze sprzedażą detaliczną należy zapewnić minimum 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych (w przypadku pracy zmianowej - na najliczniejszej zmianie) lub będących użytkownikami,
- 3) dla funkcji przemysłowych należy zapewnić minimum 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych (w przypadku pracy zmianowej - na najliczniejszej zmianie) lub będących użytkownikami.

**§ 74.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków – 8,
- 2) brak ograniczenia wysokości dla obiektów inżynierskich typu: wieże, maszty, silosy itp.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla nieruchomości zagospodarowanych przed wejściem w życie planu i adaptowanych na potrzeby funkcji obszaru, powierzchnię biologicznie czynną należy wyznaczyć w miarę możliwości,
  - b) dla pozostałych nieruchomości współczynnik min powierzchni biologicznie czynnej: 5% zagospodarowywanej powierzchni.

**§ 75.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 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 sanitarne, deszczowe i technologiczne muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

**§ 76.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: UPS-1, UPS-2, UPS-3, UPS-4, UPS-5, UPS-6, UPS-7, UPS-8, UPS-9, UPS-10 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

- 1) każda działka musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki: odpadów przeznaczonych na składowisko surowców wtórnych oraz odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych,
- 3) odpady technologiczne należy gromadzić i składować zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

### **Rozdział XIII**

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zaplecza komunikacji samochodowej oznaczonego symbolem przeznaczenia KS

**§ 77.** 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia KS przeznaczony jest na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zapleczem komunikacji samochodowej.

2. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura,

3. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki związane z funkcją terenu.

**§ 78.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS 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 i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) lokalizowania wszelkiej uciążliwej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,
- 4) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów niebezpiecznych.

**§ 79.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki związane z funkcją terenu.

**§ 80.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KS 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 - 2000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się możliwość określenia innych wartości powierzchni działek budowlanych przy podziałach regulujących stan własności.

**§ 81.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

**§ 82.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS 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) należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników.

**§ 83.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na roboty budowlane: remont, przebudowę, rozbudowę, rozbiórkę i odbudowę,
- 2) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 3) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.
- 4) w przypadku uzasadnionym warunkami terenowymi i zagospodarowaniem terenu możliwość lokalizacji zabudowy na granicy nieruchomości.

**§ 84.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalny w.i.z. - 1,5,
- 2) maksymalna liczba kondygnacji zabudowy – 5,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%.

**§ 85.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

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

**§ 86.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia KS ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie 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 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 XIV**

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa  
terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZP

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

2. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZP-1 i ZP-2 możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP-1 możliwość lokalizacji zabudowy kubaturowej związanych z obsługą urządzeń z zakresu sportu i rekreacji między innymi: boisk sportowych, bieżni, ścianek wspinaczkowych.

**§ 88.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi oznaczony symbolem przeznaczenia ZP-1,

2. Ustala się teren zieleni urządzonej w strefie ochrony konserwatorskiej B oznaczony symbolem przeznaczenia ZP-2.

**§ 89.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZP-1 i ZP-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 do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 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 lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

**§ 90.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia: ZP-1 i 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) przynajmniej 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) teren powinien być oświetlony,
- 4) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZP-1 dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m, przy czym jeden obiekt można zrealizować na każde 3000 m<sup>2</sup> terenu zieleni,
- 5) na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny należy zapewnić miejsca parkingowe, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 10 średnio przewidywanych użytkowników.

**§ 91.** Każdy z oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZP-1 i ZP-2 musi posiadać wyznaczone miejsce na selektywną zbiórkę odpadów.

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

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

4) 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.

## **Rozdział XV**

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

**§ 93.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu infrastruktury technicznej miasta oznaczonego symbolem przeznaczenia E jako teren stacji elektroenergetycznej.

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

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

**§ 96.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia E ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

## Rozdział XVI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych  
oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(G), KD(L), KD(D)

**§ 97.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: KD(G)-1, KD(G)-~~2~~, KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5, KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7, przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg publicznych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(G)-1, KD(G)-~~2~~, KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5, KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7, KD(D)-8, KD(D)-9 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.

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami przeznaczenia: KD(G)-1, KD(G)-2,
- 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia: KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5,
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia: KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7.

**§ 99.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(G)-1, KD(G)-~~2~~, KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5, KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7, zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem.

**§ 100.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(G)-1, KD(G)-~~2~~, KD(L)-1, KD(L)-2, KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5, KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7, KD(D)-8, KD(D)-9 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.

**§ 101.** Dla terenów dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(G)-1 i KD(G)-2 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 7,0 m, wyjątkowo dla istniejących odcinków na terenie zabudowy, dopuszcza się 6,5 m,
- 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających musi wynosić 25m, zmiany tej szerokości dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe,
- 4) skrzyżowania z drogami publicznymi innych klas dopuszcza się wyłącznie w miejscach, uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 5) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

**§ 102.** Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(L)-1, KD(L)-2 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 20m, zmiany tej szerokości dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się zachowanie zjazdów z istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe.

**§ 103.** Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(L)-3, KD(L)-4, KD(L)-5 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 20m, zmiany tej szerokości dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe, albo pobocza utwardzone,
- 4) dopuszcza się zachowanie zjazdów z istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
- 5) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

**§ 104.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(D)-1, KD(D)-2, KD(D)-3, KD(D)-4, KD(D)-5, KD(D)-6, KD(D)-7, 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 12m, zmiany tej szerokości dopuszcza się zgodnie z rysunkiem planu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się zachowanie zjazdów z istniejącej zabudowy, lokalizacja nowych zjazdów wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
- 4) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

**Rozdział XVII**

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(W) uzupełniających sieć komunikacji drogowej, oraz ciągów pieszo-jezdnych oraz ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych

**§ 105.** 1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia: KD(W)-1, KD(W)-2, KD(W)-3, KD(W)-4, KD(W)-5 przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg wewnętrznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(W)-1, KD(W)-2, KD(W)-3, KD(W)-4, KD(W)-5 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.

**§ 106.** Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KD(W)-1, KD(W)-2, KD(W)-3, KD(W)-4, KD(W)-5 lub realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalną szerokości w liniach rozgraniczających 8 m,
- 2) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4.5 m,
- 3) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

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

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

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

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:



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

**DZIAŁ IV.  
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**Rozdział XVIII  
Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§109.** 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 niniejszego Ustala się planu.

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

**§111.** W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn we fragmencie terenu położonego pomiędzy ulicami Przemysłową, Mazowiecką, Bałtycką i granicą administracyjną miasta Kętrzyn, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/241/04 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 25 listopada 2004r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 192, poz. 2728 z dnia 20 grudnia 2004 r.).

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

- 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%.

**§113.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyn.

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



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Kętrzynie

Eugeniusz Tokarzewski