

UCHWAŁA NR XLV/266/17
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNI

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze położonym w północnej części miasta przy ulicy Stefana Batorego i granicy administracyjnej miasta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust.1 w związku z 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXXV/217/17 z dnia 20 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze położonym w północnej części miasta przy ulicy Stefana Batorego i granicy administracyjnej miasta Rada Miejska w Kętrzynie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze położonym w północnej części miasta przy ulicy Stefana Batorego i granicy administracyjnej miasta zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała *Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXXV/217/17 z dnia 20 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze położonym w północnej części miasta przy ulicy Stefana Batorego i granicy administracyjnej miasta.*

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 rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XV/96/99 z dnia 27.10.1999 r.

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

- 1) granice obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole przeznaczenia terenów.

§ 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ponieważ nie występują w granicach planu.

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

- 1) zabudowie usługowej usług użyteczności publicznej - rozumie się przez to budynki użyteczności publicznej w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem terenu,
- 2) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przechowywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków,

- 4) 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 i obsługi terenów,
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i cyfrowe wyróżniające poszczególne tereny spośród innych terenów,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar przeznaczenia wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia, dla którego obowiązują ustalenia planu zarówno rysunkowe jak i tekstowe.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.

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

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej usług użyteczności publicznej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUA**.

§ 7. 1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji lokalnych celów publicznych teren zabudowy usługowej usług użyteczności publicznej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **IUA**.

2. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. W planie nie ustala się zasad odnośnie sytuowania reklam.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

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

§ 10. W obszarze objętym planem nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody.

§ 11. Ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich terenów wolnych od utwardzenia.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. W granicach planu kwalifikuje się w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

1) teren pod szpitale i domy pomocy społecznej oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczony symbolem **IUA**.

2. Nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 13. Obszar w granicach planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Kętrzyn-Wilamowo, w związku z czym w zakresie wysokości obiektów budowlanych mają zastosowanie przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 14. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z ul. Batorego i/lub projektowanej drogi publicznej na działce nr 12/26 zlokalizowanych poza granicami planu.

Rozdział 7.

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 15. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 16. Zasady zaopatrzenia w wodę określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 17. Zasady odprowadzania ścieków określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 18. Zasady odprowadzania wód opadowych określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej na warunkach określonych przez operatora sieci pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 20. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych związanych z obsługą terenu pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 21. Gromadzenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8.

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 22. 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.

§ 23. 1. Działki budowlane, 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. Parametry działek budowlanych uzyskiwane w wyniku podziału oraz scalania i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 24. W granicach planu ustala się możliwość wydzielenia działek o innych parametrach niż określone w § 23 ust. 2 w sytuacji:

- 1) wydzielania działki pod istniejącymi budynkami,
- 2) kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
- 3) gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej użyteczności publicznej 1UA

§ 25. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia 1UA przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej usług użyteczności publicznej.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1UA realizację funkcji mieszkaniowych w postaci wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i/lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe oraz realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu między innymi takiej jak: zieleń urządzona, oczka wodne, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, garaże oraz mała architektura.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1UA wprowadza się zakaz :

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane: wytwarzaniem hałasu, zanieczyszczeniem 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, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania i magazynowania odpadów.

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1UA 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 dojść 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) w zakresie zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 30 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 70° ÷ 110°.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej ul. Batorego oraz w odległości 6m od linii rozgraniczającej przyległych dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 3) w zakresie kształtowania zadaszenia dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń prefabrykowanych z elementów betonowych i żelbetowych,
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków.

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

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25%,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 2 m.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia: **IUA** 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 nowej zabudowy usługowej użyteczności publicznej należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych i użytkowników,
- 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimum 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny,
- 4) ustala się zapewnienie minimum trzech miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **IUA** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) działka budowlana oraz budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) działka budowlana oraz budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) działka budowlana oraz budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własnej działce budowlanej,

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

**DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

Rozdział 10.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 32. 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.

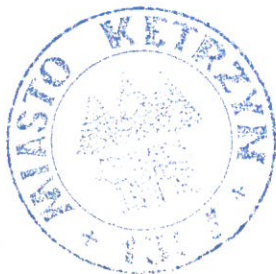
§ 33. W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek Uchwały Nr LIII/316/13 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 4 września 2013 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 4 września 2013 r. w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką (od skrzyżowania z ul. Szpitalną), Szpitalną, Marii Skłodowskiej-Curie, Władysława Jagiełły (do skrzyżowania z ul. Rynkową), Rynkową i granicą administracyjną Miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXIV/232/04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2004 r. nr 168, poz. 2082 w obszarze położonym w północnej części miasta, ograniczonej pasem ulic: Stanisława Poniatowskiego, Bolesława Chrobrego, Kazimierza Wielkiego, Wierzbowej, Władysława Łokietka, Władysława Jagiełły, Dolnej oraz granicą administracyjną miasta Kętrzyn z wyłączeniem obszaru objętego planem miejscowym uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XVI/112/99 z dnia 24.11.1999 r.

§ 34. Teren objęty planem stanowi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, w związku z czym nie ustala się stawki opłaty planistycznej.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.



Przewodniczący Rady Miejskiej
w Kętrzynie

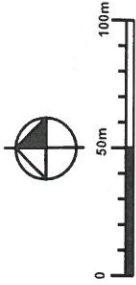
Dariusz Marek Duczek

RADA MIEJSKA
w Kętrzynie

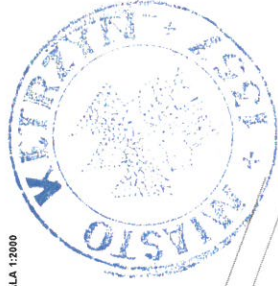
**RYСУNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KĘTRZYN W OBSZARZE POŁOŻONYM W PÓLNOCCYJ CZĘŚCI MIASTA PRZY
ULICY STEFANA BATOREGO I GRANICY ADMINISTRACYJNEJ MIASTA KĘTRZYN**

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLV/266/17 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIIE Z DNIA 30 LISTOPADA 2017 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Kętrzynie
Dariusz Marek Dziadek



SKALA 1:2000



OZNACZENIA:

-  GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

-  **UA** ZABUDOWY USŁUGOWEJ I USŁUG UŻYTKOWOŚCI PUBLICZNEJ

TREŚĆ INFORMACYJNA:

Podstawa do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MGPZP) jest stan faktyczny, który wynika z aktualnych danych o terenie, w tym o jego przeznaczeniu, sposobie zagospodarowania, a także o jego położeniu w stosunku do granic administracyjnych miasta Kętrzyn. Wskazano na konieczność zmiany MGPZP w celu dostosowania go do aktualnych warunków terenowych i potrzeb mieszkańców.

