

**UCHWAŁA NR XLIV/313/2021
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE**

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale między Placem Słowiańskim, ulicami Limanowskiego, Sadową i Zieloną w Kętrzynie – etap 1

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz.1372) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 741 zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXI/226/2020 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale między Placem Słowiańskim, ulicami Limanowskiego, Sadową i Zieloną w Kętrzynie, zmienionej uchwałą Nr XXXV/257/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 25 marca 2021 r. Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.**

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale między Placem Słowiańskim, ulicami Limanowskiego, Sadową i Zieloną w Kętrzynie – etap 1 zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXXI/226/2020 z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale między Placem Słowiańskim, ulicami Limanowskiego, Sadową i Zieloną w Kętrzynie zmieniona uchwałą Nr XXXV/257/2021 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 25 marca 2021 r.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie 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. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został zawarty w załączniku nr 4 do uchwały.

6. 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) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy sanitarnej 50m od cmentarza,
- 6) budynek ujęty w rejestrze zabytków,
- 7) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 8) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

9) symbole przeznaczenia terenów.

§ 4. Plan nie określa wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w granicach 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.

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

- 1) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) obowiązującej linii zabudowy - wyznaczona na rysunku planu linia określająca położenie lica frontowej ściany głównej bryły budynków, dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez takie elementy jak gzymsy, balkony, wykusze, okapy, daszki nad wejściami do budynków, schody zewnętrzne, elementy odwodnienia,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji 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,
- 7) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za nienormatywne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12⁰,
- 9) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – jest to zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu, w tym ochrony ład przestrzennego

§ 6. 1. Rodzaje przeznaczenia terenów na cele:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem **1MN**,
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1MWU, 2MWU, 3MWU**,
- 3) zabudowy usług sakralnych – oznaczonej na rysunku planu symbolem **1UKs**,
- 4) drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**,
- 5) dróg wewnętrznych - oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**,
- 6) ciągu pieszo-jezdnego - oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ**.

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

§ 7. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa oraz przy uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych do realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 9. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji lokalnych celów publicznych teren drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia **1KDL**.

§ 10. W zakresie sytuowania i rozmieszczenia reklam zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

Rozdział 3.

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

§ 11. 1. Plan wskazuje obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami :

- 1) w granicach planu - przy ul. Limanowskiego 9A zlokalizowana jest kaplica ewangelicko-augsburska, obecnie cerkiew prawosławna p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny, wpisana do rejestru zabytków decyzją nr A-4107 z dnia 07.04.1999 r.
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Ulica	Nr budynku	Rodzaj obiektu
1.	Limanowskiego	3	budynek mieszkalny
2.	Limanowskiego	5	budynek mieszkalny
3.	Limanowskiego	9	budynek mieszkalny
4.	Limanowskiego	11	budynek biurowy
5.	Limanowskiego	13	budynek mieszkalny
6.	Sadowa	3	budynek mieszkalny
7.	Sadowa	5	budynek mieszkalny

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków ustala się:

- 1) ochronę zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej oraz historycznego krajobrazu kulturowego,
- 2) ochronę kształtu i rodzaju pokrycia dachów, artykulacji i sposobu opracowania elewacji, w tym rodzaju i formy stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji budynków,
- 3) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej budynków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

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

§ 12. W obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody określone w przepisach o ochronie przyrody.

§ 13. 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

§ 14. 1. W granicach planu wskazuje się w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **1MN**,
- 2) tereny mieszkaniowo-usługowe – oznaczone symbolami: **1MWU**, **2MWU**, **3MWU**.

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.

§ 15. Obszar w granicach planu zlokalizowany jest w zasięgu oddziaływania lotniska Kętrzyn-Wilamowo, w którym występują ograniczenia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych. W związku z tym w zakresie wysokości obiektów budowlanych mają zastosowanie ustalenia szczegółowe oraz przepisy odrębne.

§ 16. Część obszaru w granicach planu zlokalizowana jest w strefie 50m od cmentarza, oznaczonej odpowiednio na rysunku planu, w której występują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 17. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia **1KDL**, a także ul. Limanowskiego położoną poza granicami planu.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KDW**, **2KDW** oraz teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem przeznaczenia **1KPJ**.

Rozdział 7.

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 18. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 19. Zasady zaopatrzenia w wodę określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 20. Zasady odprowadzania ścieków określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 21. Zasady odprowadzenia wód opadowych określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

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

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

Rozdział 8.

Granice i sposoby 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

§ 25. 1. W granicach planu znajduje się teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, ujęty w bazie danych Systemu Osłony Przeciwoświsiskowej SOPO pod nr 16350 oznaczony odpowiednio na rysunku planu. Zakazuje się prowadzenia działań, które mogą prowadzić do uaktywnienia ruchów masowych, w tym budowy budynków.

2. Ustala się obowiązek stabilizacji terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych zielenią o rozbudowanym systemie korzeniowym.

3. W granicach planu nie występują tereny górnicze ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 9.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane

§ 26. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

2. Ustala się wymagania dla nowo wydzielanych działek budowlanych w wyniku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 1KDW, 2KDW, 1KPJ**:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 500m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 20m,
- 3) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 65° ÷ 115°.

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

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1MN

§ 29.1. Teren oznaczony symbolem **1MN** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN** realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu, między innymi takiej jak: zieleń urządzona, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia, garaże oraz dojazdy i mała architektura.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN** 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, zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania i magazynowania odpadów.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 20° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym ceglastym, z zastrzeżeniem pkt 4),
- 4) dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zadaszenia,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 6) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków,
- 7) zakazuje się wykonywania elewacji budynków z metalu i plastiku,
- 8) teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1MN** położony jest częściowo w strefie 50m od cmentarza, w której występują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, w sytuacji gdy:

- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
- b) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej – do 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
- 5) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 50%,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach inwestycji,
- 2) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się ilość miejsc parkingowych zgodną ze stanem faktycznym na dzień wejścia planu w życie,
- 3) dla nowej zabudowy (w tym rozbudowy istniejącego budynku) należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 34. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN** 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 miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane na własnej działce budowlanej,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 7) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1MWU, 2MWU, 3MWU

§ 35. 1. Tereny oznaczone symbolami: **1MWU, 2MWU, 3MWU** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, przy czym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MWU, 2MWU, 3MWU** realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: zieleń urządzone, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MWU, 2MWU, 3MWU** 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 i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania i magazynowania odpadów.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,
- 3) zabudowa usługowa może być realizowana w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako odrębne budynki usługowe, z zastrzeżeniem pkt 4) i 5),
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1MWU** maksymalny udział powierzchni zabudowy odrębnych budynków usługowych – 40% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych zrealizowanych na terenie,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **2MWU** i **3MWU** maksymalny udział powierzchni zabudowy odrębnych budynków usługowych – 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych zrealizowanych na terenie,
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków usługowych istniejących przed wejściem w życie planu,
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy z działką sąsiednią,
- 8) teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1MWU** położony jest częściowo w strefie 50m od cmentarza, w której występują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) w zakresie kształtowania zadaszania :
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1MWU** – połacie dachu na jednym budynku lub zespole budynków do czterech kondygnacji nadziemnych muszą mieć formę dachu wysokiego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 50° lub formę dachu płaskiego, natomiast dla budynków o wysokości pięciu lub sześciu kondygnacji nadziemnych formę dachu płaskiego,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **2MWU**, **3MWU** – połacie dachu na jednym budynku lub zespole budynków muszą mieć formę dachu wysokiego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 50°, z wyłączeniem zespołu budynków garażowych,
- 10) dla dachów wysokich obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym ceglastym,
- 11) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 12) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, w sytuacji gdy:
- a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
- b) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 14) w granicach terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1MWU** znajduje się teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych, dla którego mają zastosowanie ustalenia § 25.

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

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,3,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy :
- a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MWU** - 3,0,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **2MWU**, **3MWU** – 4,0,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1MWU** – 40%,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **2MWU** i **3MWU** – 50%, z zastrzeżeniem pkt 6),
- 4) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5) i 6) :
- a) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1MWU** - 19m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **2MWU**, **3MWU** - 14m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych :
- a) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1MWU**:
- 6 dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych, przy czym powierzchnia szóstej kondygnacji nadziemnej nie może przekraczać w rzucie poziomym 60% powierzchni zabudowy tego budynku oraz ustala się wycofanie szóstej kondygnacji nadziemnej w kierunku północnym lub północno-wschodnim,
- 2 dla budynków –usługowych,
- 1 dla budynków garażowych,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **2MWU**, **3MWU**:
- 4 dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych,
- 2 dla budynków usługowych,
- 1 dla budynków garażowych,
- 6) dopuszcza się zachowanie udziału powierzchni zabudowy na działce budowlanej zabudowanej przed wejściem w życie planu oraz wysokości i liczby kondygnacji budynków istniejących przed wejściem w życie planu,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 25%, przy czym dla działek budowlanych zabudowanych przed wejściem w życie planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowej powierzchni biologicznie czynnej,

8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MWU, 2MWU, 3MWU** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach inwestycji,
- 2) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się ilość miejsc parkingowych zgodną ze stanem faktycznym na dzień wejścia planu w życie,
- 3) dla nowej zabudowy (w tym rozbudowy istniejących budynków) oraz nowych funkcji budynków istniejących należy zapewnić:
 - a) minimum 1,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 4) miejsca parkingowe, z wyłączeniem miejsc parkingowych wbudowanych w budynki, należy realizować jako ogólnodostępne,
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MWU, 2MWU, 3MWU** 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, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki oraz działki budowlane 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 miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej 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.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MWU, 2MWU, 3MWU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

- 1) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka nieruchomości.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług sakralnych oznaczonego symbolem przeznaczenia 1UKs

§ 42. 1. Teren oznaczony symbolem **1UKs** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług sakralnych.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UKs** realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: dom parafialny, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, garaże, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 43. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UKs** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) składowania i magazynowania odpadów.

§ 44. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UKs** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 2) w zakresie zadaszenia:
 - a) dla budynku kościoła ustala się indywidualną formę zadaszenia z zastrzeżeniem pkt 7),
 - b) dla pozostałych budynków – połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 20° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym ceglastym, z zastrzeżeniem pkt 3),
- 3) dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zadaszenia,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, w sytuacji gdy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
 - b) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- 7) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej określonych w § 11.

§ 45. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UKs** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy :
 - a) dla budynku kościoła - 12m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 10m,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 10%,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 46. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UKs** ustala się następujące zasady obsługi w infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki oraz działki budowlane 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 miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej 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,
- 7) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia: 1KDL

§ 47. 1. Teren oznaczony symbolem **1KDL** przeznacza się na realizację drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KDL** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 48. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KDL** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.

§ 49. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KDL** 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.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1KDL** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego - zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1KDW, 2KDW

§ 51. 1. Tereny oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW** przeznacza się na realizację drogi wewnętrznej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDW, 2KDW** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDW, 2KDW** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDW, 2KDW** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego - 7m.

Rozdział 15.

Zagospodarowanie terenu: ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KPJ

§ 54. 1. Teren oznaczony symbolem **1KPJ** przeznacza się na realizację ciągu pieszo-jezdnego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KPJ** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 55. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KPJ** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 16.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 56. W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie uchwalonego Uchwałą LVII/335/18 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 6 września 2018 r. oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Kętrzyn terenu w rejonie ulic Limanowskiego i Sadowej oznaczonej w planie symbolem „F” uchwalonej uchwałą Nr XVI/115/99 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 24 listopada 1999 r.

§ 57. Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) MN, MWU – 30%,
- 2) pozostałe tereny – 1%.

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

§ 59. 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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kętrzynie

Rafał Rypina