

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy zbiegu ulic Sikorskiego i Gdańskiej w Kętrzynie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz.40 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LXII/457/2022 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy zbiegu ulic Sikorskiego i Gdańskiej w Kętrzynie Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy zbiegu ulic Sikorskiego i Gdańskiej w Kętrzynie zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr LXII/457/2022 z dnia 20 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy zbiegu ulic Sikorskiego i Gdańskiej w Kętrzynie.

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 LXXIV/553/2023 z dnia 29 czerwca 2023 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) miejsce lokalizacji dominanty krajobrazowej,
- 5) 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, które zostały 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać ściany budynków,
- 3) 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,
- 4) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i cyfrowe wyróżniające poszczególne tereny spośród innych terenów,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar przeznaczenia wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia, dla którego obowiązują ustalenia planu zarówno rysunkowe jak i tekstowe,
- 6) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za nienormatywne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 7) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°,
- 8) 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 II

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

§ 6. Rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług gastronomii – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1UG**,
- 2) teren usług lub stacji paliw płynnych – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1U-INS**,
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1US-ZP**,
- 4) teren drogi głównej - oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KDG**,
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem przeznaczenia **1KR**.

§ 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 uwzględnieniu zasad uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W granicach planu występuje ponadlokalny cel publiczny - droga wojewódzka nr 592 zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KDG**.

§ 9. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych do realizacji lokalnych celów publicznych.

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

Rozdział III

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

§ 11. W granicach planu nie znajdują się obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską określone w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział IV

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 V

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 rekreacyjno-wypoczynkowy – oznaczony symbolem **1US-ZP**.

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.

Rozdział VI

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 16. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **1KR** oraz ul. Kasztanową i ul. Gdańską położone poza granicami planu.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z ul. Sikorskiego, przy uwzględnieniu zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział VII

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 17. Ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych), do obsługi terenów z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 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 VIII

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. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz udokumentowane obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział IX

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 i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne 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, dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **1UG**, **1U-INS** i **1US-ZP**:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 30 m,
- 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 X Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem przeznaczenia 1UG

§ 29. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1UG** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zabudowy usług gastronomicznych.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UG** 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) składowania i magazynowania odpadów,
- 4) realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) ustala się możliwe elementy zagospodarowania terenu towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu między innymi takie jak: zieleń urządzone, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, znaki reklamowe, mury oporowe, dojścia oraz dojazdy i mała architektura,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Gdańskiej poprzez teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KR** i/lub poprzez teren oznaczony symbolem **1U-INS**, alternatywnie dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z ul. Sikorskiego przy uwzględnieniu zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć formę dachu wysokiego o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° w kolorze czerwonym ceglonym lub brązowym lub formę dachu płaskiego,
- 6) zakazuje się groduzenia nieruchomości,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², 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 **1UG** 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 – 0,8,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej – do 40%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5),
- 5) dopuszcza się realizację nie będącej budynkiem dominanty w miejscu wskazanym na rysunku planu o powierzchni zabudowy do 25 m² i wysokości do 20 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 20%.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UG** 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) ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 34. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UG** 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 bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 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 XI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem przeznaczenia 1U-INS

§ 35. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1U-INS** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej lub stacji paliw płynnych.

§ 36. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U-INS** 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) składowania i magazynowania odpadów,
- 4) realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) ustala się możliwe elementy zagospodarowania terenu towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu między innymi takie jak: zieleń urządzone, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, znaki reklamowe, mury oporowe, dojścia, garaże oraz dojazdy i mała architektura,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć formę dachu wysokiego o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 45° w kolorze czerwonym ceglastym lub w kolorze zielonym lub formie dachu płaskiego,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², 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.

§ 38. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U-INS** 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 – 1,2,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy na każdej działce budowlanej – do 60%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 10%.

§ 39. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U-INS** 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 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 40. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U-INS** 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 bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 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 XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług oznaczonego symbolem przeznaczenia 1US-ZP

§ 41. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1US-ZP**, przeznaczona się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią urządzoną z dopuszczeniem uzupełnienia o zabudowę usług sportu i rekreacji.

§ 42. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1US-ZP** 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 obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) 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,
- 4) składowania i magazynowania odpadów.

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

- 1) ustala się możliwe elementy zagospodarowania terenu towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu między innymi takie jak: terenowe obiekty sportowe i rekreacyjne, place zabaw, amfiteatr, scena, fontanny, sanitariaty, obsługa komunikacyjna, infrastruktura techniczna, mała architektura, znaki reklamowe, mury oporowe,
- 2) teren należy zagospodarowywać jako ogólnodostępny, przy uwzględnieniu zasad projektowania uniwersalnego,
- 3) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony ciągów komunikacyjnych,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się indywidualną formę zadaszania,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², 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.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%,
- 2) minimalna intensywność zabudowy - nie ustala się,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m.

§ 45. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1US-ZP** nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§ 46. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1US-ZP** 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, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane, budowle 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 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 indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi głównej oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDG

§ 47. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KDG** przeznacza się na realizację i utrzymanie drogi głównej.

§48. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KDG** stanowi fragment drogi wojewódzkiej nr 592.

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

Rozdział XIV

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KR

§ 50. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KR** przeznacza się na realizację i utrzymanie komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

§ 52. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KR** 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.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XV Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 53. W granicach planu, w związku z jego wejściem w życie, tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze ograniczonym pasem ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Gdańską oraz granicą miasta Kętrzyn uchwalonego Uchwałą Nr XIII/94/15 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 16 września 2015 r. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 54. 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) UG, U-INS – 30%,
- 2) pozostałe tereny – 1%.

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

§ 56. 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.