



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 17 listopada 2023 r.

Poz. 5578

### UCHWAŁA NR LXXVII/573/2023 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE

z dnia 28 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia 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; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463) 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 zm. Dz. U. z 2023 r., poz.1506, 1597) w związku z Uchwałą 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 1.

##### 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 2.**

#### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu, w tym ochrony ład 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 3.**

#### **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 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 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 6.**

#### **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 7.**

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

### **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 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 m<sup>2</sup>,
- 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 10.**

#### **Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem przeznaczenia 1UG**

**§ 29.** Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1UG** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usług gastronomii.

**§ 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 m<sup>2</sup>.

**§ 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: zieleni urządzonej, 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) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć formę dachu wysokiego o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 45° w kolorze czerwonym ceglącym lub brązowym lub formę dachu płaskiego,
- 6) zakazuje się grodzenia nieruchomości,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 11.**

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

**§ 35.** Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1U-INS** przeznacza się 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 m<sup>2</sup>.

**§ 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 12.**

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

**§ 41.** Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1US-ZP**, przeznaczony jest na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią urządzonej 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 rozprzodzanego 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 zadaszenia,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, 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 13.**

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

**§ 47.** Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KDG** przeznaczają 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 14.**

#### **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 15.**

#### **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%.

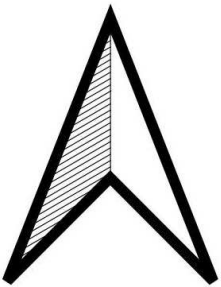
**§ 55.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

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

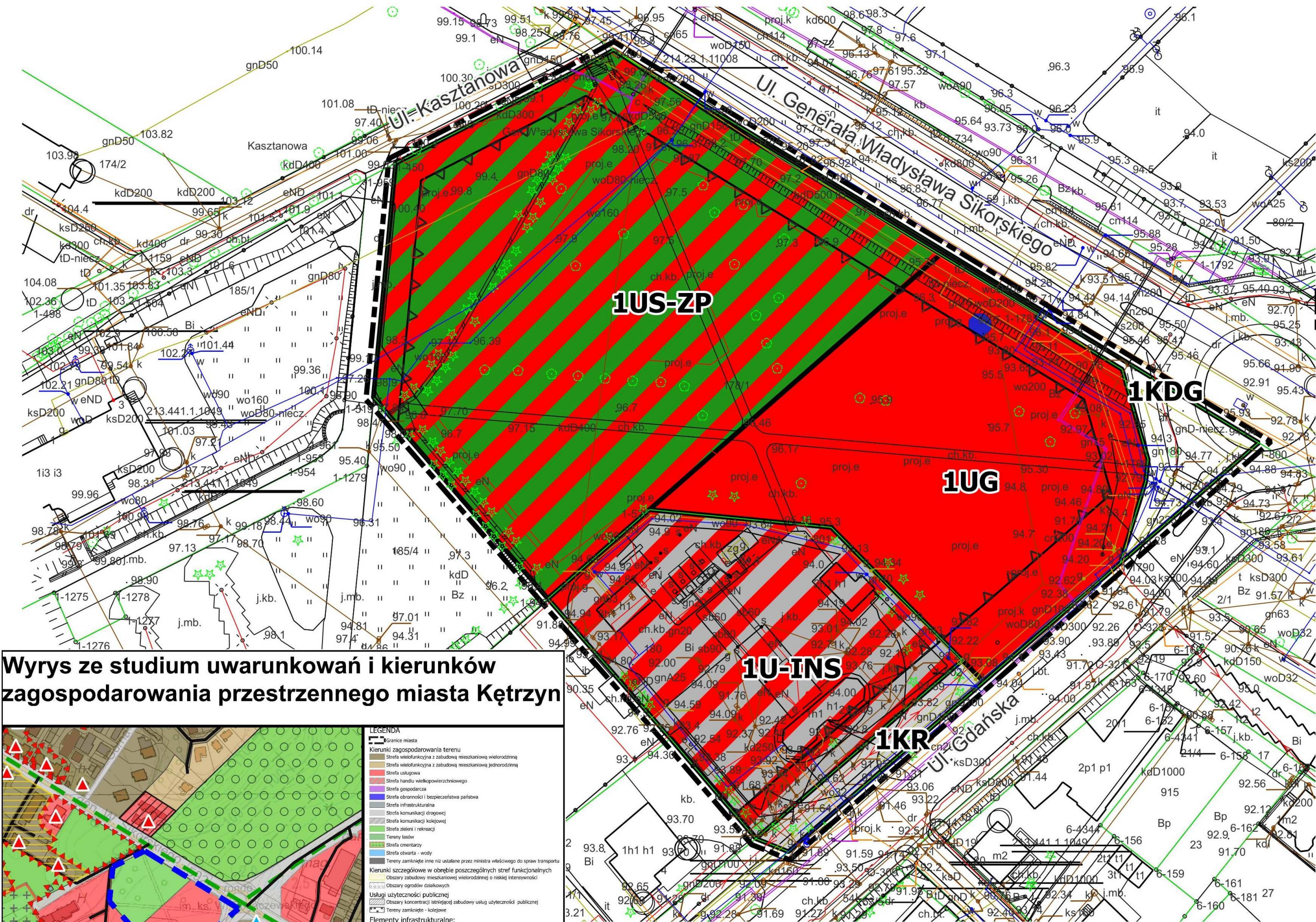
Przewodniczący Rady Miejskiej w Kętrzynie

**Rafał Rypina**

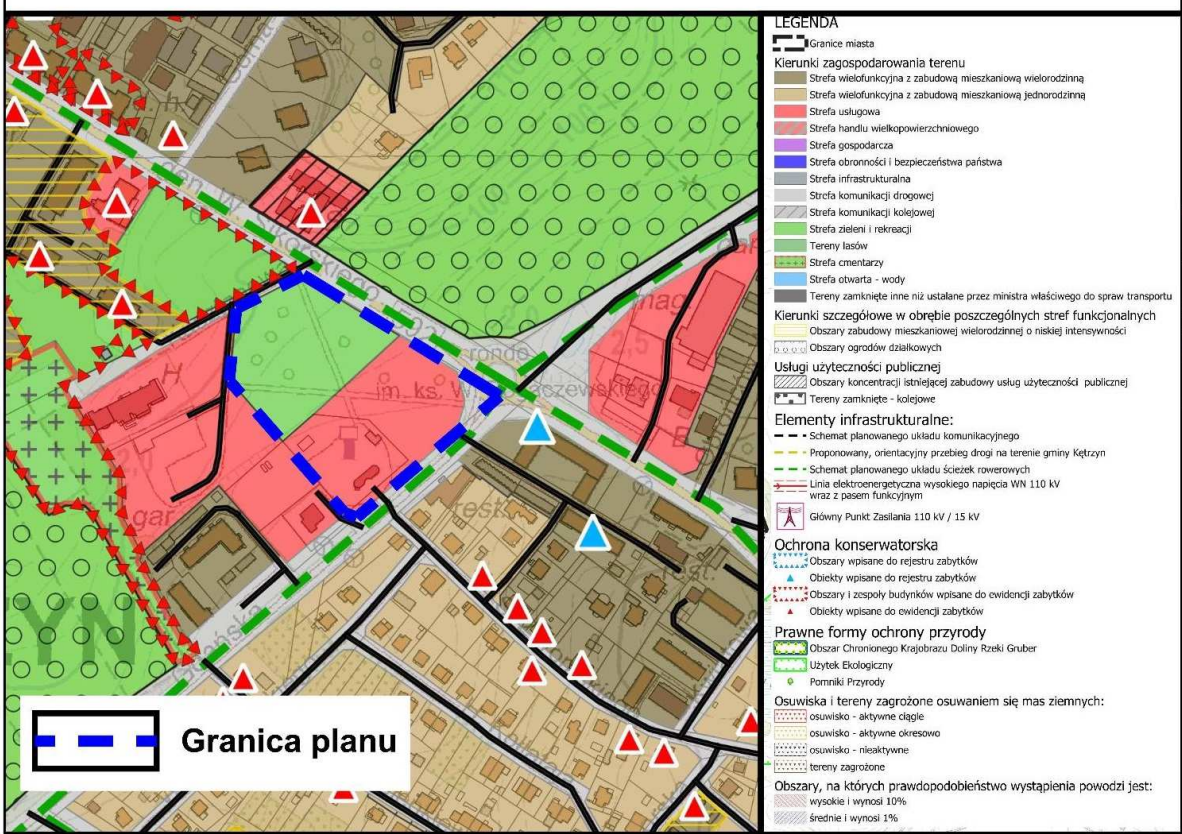
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘTRZYN NA TERENIE POŁOŻONYM PRZY ZBIEGU ULIC SIKORSKIEGO I GDAŃSKIEJ W KĘTRZYNIE



Skala 1:1000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn



Oznaczenia

- Granice planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Miejsce lokalizacji dominanty krajobrazowej

Przeznaczenie terenu

- UG - teren usług gastronomii
- U-INS - teren usług lub stacji paliw płynnych
- US-ZP - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- KDG - teren drogi głównej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Treść informacyjna

- Ul. Generała Władysława Sikorskiego
- Ul. Gdańska
- Ul. Kasztanowa

Układ współrzędnych PI-2000 Strefa VIII  
Źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kętrzynie

Załącznik Nr 2

Do Uchwały Nr LXXVII/573/2023

Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia 28 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy zbiegu ulic Sikorskiego i Gdańskiej w Kętrzynie**

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. od 07.08.2023 r. do 28.08.2023 r. oraz w terminie składania uwag do projektu planu tj. do 11.09.2023 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kętrzynie

**Rafał Rypina**

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr LXXVII/573/2023

Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia 28 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy zbiegu ulic Sikorskiego i Gdańskiej w Kętrzynie**

Na podstawie 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 zm. Dz. U. z 2023 r., poz.1506, 1597) Rada Miejska w Kętrzynie stwierdza, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych, realizacja ustaleń planu nie wywołuje skutków w postaci ciążącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Kętrzynie**

**Rafał Rypina**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVII/573/2023

Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie do uchwały Nr LXXVII/573/2023 Rady Miejskiej w Kętrzynie  
z dnia 28 września 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym  
przy zbiegu ulic Sikorskiego i Gdańskiej w Kętrzynie**

**1.Podstawa prawna**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm. Dz. U. z 2023 r., poz.1506, 1597), tj.:

• **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu i ochrony ład przestrzennego zawarte w rozdziale II oraz poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych,

• **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych,

• **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w rozdziale V, wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

• **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w granicach planu nie znajdują się obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską określone w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

• **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – w §7 plan wprowadza nakaz realizacji zabudowy w sposób zapewniający m.in. bezpieczeństwo państwa, obrony cywilnej oraz spełniający wymogi uniwersalnego projektowania,

• **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju,

• **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

• **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

• **potrzeby interesu publicznego** – plan obejmuje niewielki obszar i jest mało istotny pod kątem zaspokajania potrzeb interesu publicznego. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych, przy czym znaczną część planu przewidziano pod utrzymanie i rozwój istniejącego parku,

•**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w ustaleniach szczegółowych zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,

•**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag,

•**zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego nie wpłynęły wnioski do planu od okolicznych mieszkańców.

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu do planu nie wpłynęły uwagi.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

•**Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ład u przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**

-ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem istniejących budynków oraz ochrony terenów sąsiednich,

-zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt planu jest zgodny z oceną aktualności studium i planów miejscowych uchwaloną uchwałą Nr XLVIII/308/05 z dnia 30.06.2005 r.

Plan wskazuje na obowiązek uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania na etapie realizacji zabudowy.

#### Wpływ na finanse publiczne

W wyniku uchwalenia planu miasto uzyska możliwość sprzedaży części gruntów, co będzie miało pozytywny wpływ na jego finanse.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Kętrzynie niniejszej uchwały jest uzasadnione.