

**UCHWAŁA NR LIII/317/18**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE**

z dnia 24 maja 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami M. Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Pl. M.J. Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego 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 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXV/155/16 z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami M. Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Pl. M.J. Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego w Kętrzynie Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

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

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami M. Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Pl. M.J. Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego w Kętrzynie zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXV/155/16 z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami M. Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Pl. M.J. Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego 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. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr XV/96/99 z dnia 27.10.1999 r.

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

- 1) granice obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) budynki ujęte w rejestrze zabytków,
- 6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 7) symbole przeznaczenia terenów.

§ 4. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych i nie zostały one wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ nie występują w granicach planu.

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

- 1) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przechowywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 2) obowiązującej linii zabudowy - wyznaczona na rysunku planu linia określająca położenie lica frontowej ściany nowo realizowanych 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 nowo realizowanych budynków,
- 4) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców i obsługi terenów,
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to 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 połąci dachowych nie większym niż 7°.

**DZIAŁ II.**  
**USTALENIA OGÓLNE**  
**Rozdział 2.**

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

**§ 6. 1. Rodzaje przeznaczenia terenów na cele:**

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczonej na rysunku planu symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3,**
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczonej na rysunku planu symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5,**
- 3) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczonej na rysunku planu symbolami: **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6,**
- 4) zabudowy usług oświaty – oznaczonej na rysunku planu symbolami : **U-1, U-2,**
- 5) zabudowy usług administracji publicznej - oznaczonej na rysunku planu symbolem **U-3,**
- 6) zabudowy usługowej – oznaczonej na rysunku planu symbolami : **U-4, U-5, U-6,**
- 7) zieleni urządzonej – oznaczonej na rysunku planu symbolami : **ZP-1, ZP-2,**
- 8) infrastruktury technicznej gazowej - oznaczonej na rysunku planu symbolem **IT-1,**
- 9) infrastruktury technicznej energetycznej - oznaczonej na rysunku planu symbolem **IT- 2,**
- 10) ciągu pieszego - oznaczonego na rysunku planu symbolem **CP-1,**
- 11) ciągu pieszo-jezdnego - oznaczonego na rysunku planu symbolami : **CPJ-1, CPJ-2,**
- 12) dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczonych na rysunku planu symbolami : **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6,**
- 13) drogi wewnętrznej - oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW-1.**

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.

§ 8. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji ponadlokalnych celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-5** oraz teren usług administracji publicznej oznaczony symbolem przeznaczenia **U-3,**

§ 9. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji lokalnych celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia: **KDL-4, KDL-6** oraz tereny usług lokalnych oznaczonych symbolami **U-1, U-2.**

### Rozdział 3.

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

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

1) cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w obszarze ujętym w ewidencji zabytków określonym jako: "Śródmieście ujęte ulicami: Dworcową, Krótką, Pl. Słowiańskim, Pocztową, Bałtycką, Szpitalną, Skłodowskiej, Woj. Polskiego, Sikorskiego, Daszyńskiego, Mazurską, Pocztową, Wileńską, wraz z zabudową przy ulicach znajdujących się na jego obszarze",

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Lp.	Ulica	Nr budynku	Rodzaj obiektu	nr decyzji
1	Kopernika	2	dom, k. XIXw	A-4324/O dnia 8 lipca 1994 r.
2	Kopernika	8	dom, 1909 r.	A-1529/O dnia 4 grudnia 1995 r.
3	Kopernika	12	szkoła, sala gimnastyczna, budynek gospodarczy z przedogródkiem	A-4637 z dnia 24.11.2016 r.
4	Reja	10	szkoła, 1909 r.	A-2217/O dnia 19 grudnia 2005 r.
5	Sikorskiego	28/30	dom, 1898 r.	A-1570/O dnia 27 października 1993 r.
6	Sikorskiego	32	dom, 1897 r.	A-1571/O dnia 27 października 1995 r.
7	Sikorskiego	34	dom, 1910 r.	A-4311/O dnia 13 grudnia 1993 r.

3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Ulica	Nr budynku	Rodzaj obiektu
1.	Kajki	9	dom
2.	Kajki	11	dom
3.	Kajki	13	dom
4.	Kajki	19/Reja2	dom z dwoma budynkami gospodarczymi
5.	Kopernika	3	dom
6.	Kopernika	4/4a	dom
7.	Kopernika	5	dom
8.	Kopernika	6/6a	dom
9.	Kopernika	7	dom
10.	Kopernika	10	dom
11.	Reja	1	dom
12.	Reja	2/Kajki 19	dom
13.	Reja	3	dom
14.	Reja	6	dom
15.	Reja	7	dom
16.	Reja	8	dom
17.	Reja	9	dom
18.	Szkolna	1	budynek handlowy
19.	Szkolna	1a	budynek handlowy
20.	Curie-Skłodowskiej	1	dom
21.	Curie-Skłodowskiej	3	dom
22.	Curie-Skłodowskiej	5	dom

23.	Curie-Skłodowskiej	7	dom
24	Curie-Skłodowskiej	9	dom
25.	Curie-Skłodowskiej	11	dom
26.	Wojska Polskiego	14	dom

2. Dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków ustala się:

- 1) ochronę zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej oraz historycznego krajobrazu kulturowego,
- 2) ochronę historycznego układu dróg i placów, sposobu zabudowy oraz zależności przestrzennych, w tym zachowanie i kontynuacja historycznych linii zabudowy, a także gabarytów i skali zabudowy,
- 3) w obiektach zabytkowych 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,
- 4) zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej budynków na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) zakaz zmian kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego budynków,
- 6) zakaz zmian w obrębie elewacji budynków z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe,
- 7) zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynków historycznych,
- 8) możliwość adaptacji budynków do nowych funkcji przy zachowaniu ich historycznego charakteru,
- 9) remonty budynków zabytkowych należy przeprowadzać z uwzględnieniem historycznych materiałów,
- 10) zakaz lokalizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz reklam wolnostojących za wyjątkiem reklam okolicznościowych.

3. Zasady realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 1:

- 1) ustala się ochronę ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków,
- 2) ustala się zachowanie i kontynuację historycznych układów zabudowy oraz historycznego rozplanowania dróg i placów,
- 3) ustala się odtworzenie historycznej linii zabudowy na terenie MWU-3 wzdłuż ul. Kajki,
- 4) ustala się zachowanie ciągłości architektury historycznej poprzez nawiązanie nowej zabudowy do zabudowy historycznej tj.: skali zabudowy, sposobu lokalizacji budynków, ich formy, geometrii i pokrycia dachów, nachylenia połaci dachowych z wyjątkiem budynków usługowych, detalu architektonicznego,
- 5) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych.

#### **Rozdział 4.**

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

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

§ 12. 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**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami: MN-1, MN-2, MN-3,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolami: MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5,
- 3) tereny mieszkaniowo-usługowe – oznaczone symbolami: MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6,
- 4) tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - oznaczone symbolami U-1 i U-2.

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.

§ 14. 1. W celu podwyższenia standardów krajobrazowych oraz jakości zamieszkania ustala się lokalizację zespołu zieleni urządzonej oznaczonej symbolami : ZP-1 i ZP-2.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§ 15. Obszar w granicach planu zlokalizowany jest w zasięgu 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 tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6.**

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDW -1, CPJ-1, CPJ-2.**

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z nie oznaczonych na rysunku planu :

- 1) dróg istniejących, zgodnie z rejestrem gruntów miasta Kętrzyn,
- 2) ciągów pieszo-jezdnych wytyczonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 17. Dopuszcza się realizację nowych zjazdów oraz remonty i przebudowy zjazdów istniejących w dniu uchwalenia planu.

#### **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 na warunkach określonych przez operatora sieci 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.**

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

§ 25. Na terenie objętym ustaleniami planu wszelkie podziały działek budowlanych muszą być wykonywane zgodnie z ustaleniami planu lub w oparciu o przepisy odrębne dotyczące gospodarki nieruchomościami.

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

2. Nowo wydzielane działki budowlane powinny mieć parametry zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 27. W granicach planu ustala się możliwość wydzielenia działek o innych parametrach niż określone w § 26 ust. 2, w sytuacji:

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

§ 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 9.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami przeznaczenia: MN-1, MN-2, MN-3**

§ 29. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **MN-1, MN-2, MN-3** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MN-1, MN-2, MN-3** realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu między innymi takiej jak: zieleń urządzona, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia, garaże oraz dojazdy i mała architektura.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MN-1, MN-2, MN-3** wprowadza się zakaz :

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane: wytwarzaniem hałasu, zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania i magazynowania odpadów.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MN-1, MN-2, MN-3** zakazuje się podziałów działek za wyjątkiem przypadków określonych w przepisach odrębnych oraz w § 27.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MN-1, MN-2, MN-3** 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, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych,
- 3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 35° do 45° oraz pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym ceglastym,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków,
- 6) zakazuje się wykonywania elewacji budynków z metalu i plastiku,
- 7) faktura i kolor materiałów używanych na elewacjach musi być porównywalny z tradycyjnymi materiałami używanymi w sąsiedniej zabudowie historycznej,
- 8) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej określonych w § 10.

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

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) na terenie **MN-1** - 1,0
  - b) na terenach **MN-2, MN-3** - 1,2,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) na terenie **MN-1** – 10 m,
  - b) na terenach **MN-2, MN-3** - 12m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- a) na terenie **MN-1** – 3, w tym druga i trzecia kondygnacja jako poddasze,
  - b) na terenach **MN-2, MN-3** – 4, w tym trzecia i czwarta kondygnacja jako poddasze,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
- a) na terenach **MN-1, MN-3** – 50%,
  - b) na terenie **MN-2** - 20%,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla 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 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
- 4) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

**§ 35.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MN-1, MN-2, MN-3** 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 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.

## **Rozdział 10.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami przeznaczenia: MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5**

**§ 36. 1.** Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: usługi wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne, zieleń urządzoną, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MW-4** zachowanie oraz przebudowę istniejącego przed wejściem w życie planu budynku usługowego.

**§ 37.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** 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 zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych, – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

4) składowania i magazynowania odpadów.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** ustala się następujące warunki dla wydzielania działek budowlanych:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) towarzyszącą funkcji podstawowej funkcję usługową należy realizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku, w którym jest wbudowana,
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 35° do 45° (z zastrzeżeniem pkt. 5) oraz pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym ceglącym, przy czym dla budynków niepokrytych dachówką ceramiczną przed wejściem w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia dachu,
- 5) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie istniejącego budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
- 8) zakazuje się wykonywania elewacji budynków z metalu i plastiku,
- 9) faktura i kolor materiałów używanych na elewacjach musi być porównywalny z tradycyjnymi materiałami używanymi w sąsiedniej zabudowie historycznej,
- 10) kształt i rytm okien musi być dopasowany do sąsiedniej zabudowy historycznej,
- 11) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej określonych w § 10.

§ 40. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy - 0,5,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 2,5
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 4) i 5):
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MW-1** i **MW-5** - 13m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MW-2, MW-3** - 14m,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **MW-4** - 15m,
- 4) dopuszcza się zachowanie wysokości budynków istniejących przed wejściem w życie planu,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **MW-1** - 3, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** - 4, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem pkt. 6),



- 6) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MW-4 i MW-5** :
  - a) dla budynków, istniejących przed wejściem w życie planu, nie posiadających kondygnacji w poddaszu użytkowym dopuszcza się zachowanie ostatniej kondygnacji jako pełnej,
  - b) dla budynków, lub ich części, realizowanych zgodnie z §39 pkt. 5, dopuszcza się realizowanie ostatniej kondygnacji jako pełnej,
- 7) maksymalna ilość kondygnacji budynków garażowych – 1,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 25 %,
- 9) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

2. Dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się zachowanie innych parametrów niż określone w ust. 1 zgodnych ze stanem faktycznym.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla 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) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić minimum 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 4) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych dla nowych funkcji w budynkach istniejących dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%,
- 5) miejsca parkingowe, z wyłączeniem miejsc parkingowych wbudowanych w budynki mieszkalne, należy realizować jako ogólnodostępne,
- 6) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** 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.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5** 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) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka nieruchomości.

## Rozdział 11.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami przeznaczenia: MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6

§ 44. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: zieleń urządzona, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6 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 rozprzodzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 5) składowania i magazynowania odpadów.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6 ustala się następujące warunki dla wydzielania działek budowlanych:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojeżdż i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu, działek wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie oraz wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt. 6 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6 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) towarzyszącą funkcji podstawowej funkcję usługową należy realizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku, w którym jest wbudowana,
- 4) na terenach MWU-1, MWU-5 i MWU-6 nakazuje się, by co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru realizowane było jako usługi, przy czym nakaz ten nie dotyczy budynków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
- 5) dopuszcza się zachowanie budynku usługowego na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia MWU-6,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy z działką sąsiednią,
- 7) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
  - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
  - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie istniejącego budynku sąsiedniego,
  - c) główne kalenice dachów muszą być równoległe,
- 8) dla nowej zabudowy ustala się nawiązanie wysokości do sąsiedniej zabudowy objętej ochroną konserwatorską,

- 9) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: **MWU-1, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6** pokrycia dachów muszą nawiązywać kształtem i rodzajem pokrycia do zadaszenia sąsiednich budynków objętych ochroną konserwatorską,
- 10) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MWU-2** ustala się przekrycie dachami płaskimi lub/i dwuspadowymi o jednakowym spadku w przedziale 35° - 45°,
- 11) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 12) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów,
- 13) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: **MWU-1, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6** faktura i kolor materiałów używanych na elewacjach musi być porównywalny z tradycyjnymi materiałami używanymi w sąsiedniej zabudowie historycznej,
- 14) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: **MWU-1, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6** kształt i rytm okien musi być dopasowany do sąsiedniej zabudowy historycznej,
- 15) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej określonych w § 10.

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

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,8,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy :
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU-1, MWU-2, MWU-4** - 3,0,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU-3, MWU-5 i MWU-6** – 4,0,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4) i 5) :
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU-1, MWU-2, MWU-5, MWU-6** - 16m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU-3, MWU-4** - 12m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych :
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU-1, MWU-5, MWU-6** – 4, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **MWU-2** - 5,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **MWU-3, MWU-4** – 3, w tym ostatnia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji budynków garażowych – 1,
- 6) dopuszcza się zachowanie wysokości i ilości kondygnacji budynków istniejących przed wejściem w życie planu,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej :
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MWU-1, MWU-4** - 20%,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **MWU-2** - 25%,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **MWU-3** - 10%,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MWU-5, MWU-6** - 1%,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się ilość miejsc parkingowych zgodną ze stanem faktycznym na dzień wejścia planu w życie,
- 2) dla nowej zabudowy (w tym rozbudowy istniejących budynków) oraz nowych funkcji budynków istniejących należy zapewnić:
  - a) minimum 1,05 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) minimum 3miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) minimum 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe dla budynków zamieszkania zbiorowego.

- 3) w przypadku wydzielenia miejsc parkingowych dla nowych funkcji w budynkach istniejących dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%,
- 4) miejsca parkingowe, z wyłączeniem miejsc parkingowych wbudowanych w budynki, należy realizować jako ogólnodostępne,
- 5) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6** 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.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6** 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 terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6**

§ 52. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej, w tym:

- 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **U-1, U-2** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usług oświaty,
- 2) teren oznaczony symbolem przeznaczenia **U-3** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usług administracji publicznej.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6** realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia, mała architektura i zieleń urządzone.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6** 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) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania i magazynowania odpadów.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6** ustala się następujące warunki dla wydzielania działek budowlanych:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,

- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-2, U-3, U-4, U-5, U-6 ustala się nawiązanie kształtem i pokryciem zadaszenia do sąsiedniej zabudowy historycznej,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia U-1 ustala się dachy płaskie lub/i dachy dwuspadowe o jednakowym spadku w przedziale 35°-45°,
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 5) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków,
- 6) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-2, U-3, U-4, U-5, U-6 faktura i kolor materiałów używanych na elewacjach musi być porównywalny z tradycyjnymi materiałami używanymi w sąsiedniej zabudowie historycznej,
- 7) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: U-2, U-3, U-4, U-5, U-6 kształt i rytm okien musi być dopasowany do sąsiedniej zabudowy historycznej,
- 8) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej określonych w § 10.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,4,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-6 - 2,0,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5 – 2,5,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-4 - 12m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3, U-5, U-6 – 15m,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia U-2 - 18m,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 10%,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6 ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 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) dla funkcji usługowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-4, U-5 należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla funkcji usługowych na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U-6 należy zapewnić minimum 1,5 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla funkcji usług oświaty należy zapewnić minimum 1,5 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla funkcji usług administracji publicznej należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

- 4) nakazuje się zapewnienie przynajmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każdej działce budowlanej.

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6 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.

§ 59. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6 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 13.

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZP-1, ZP-2

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

2. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZP-1, ZP-2 możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: usługi, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia, mała architektura, ogólnodostępne miejsca parkingowe, ogródki letnie i place zabaw.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZP-1, ZP-2 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) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprzodzanego podziemną siecią gazową,
- 5) składowania i magazynowania odpadów.

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

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony ciągów komunikacyjnych,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 75%,
- 3) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP-2 dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m, przy czym jeden obiekt można zrealizować na każde 1000 m<sup>2</sup> terenu zieleni urządzonej,
- 4) minimalna intensywność zabudowy - nie ustala się,

5) maksymalna intensywność zabudowy - 0,05,

6) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej określonych w § 10.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **ZP-1, ZP-2** 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 14.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej miasta oznaczonych symbolami przeznaczenia: IT-1, IT-2**

§ 64. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **IT-1** przeznacza się na realizację i utrzymanie gazowej infrastruktury technicznej.

2. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **IT-2** przeznacza się na realizację i utrzymanie elektroenergetycznej infrastruktury technicznej.

§ 65. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **IT-1, IT-2** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 66. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **IT-1, IT-2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wszystkie budowle muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania,
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 20%,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowana terenu - 70%,
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową - nie wyznacza się.

#### **Rozdział 15.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6**

§ 67. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6** przeznacza się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 68. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.

§ 69. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6** 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) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-5, KDL-6** 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 16.**

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia KDW-1**

§ 71. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **KDW-1** przeznacza się na realizację drogi wewnętrznej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia: **KDW-1** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

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

§ 73. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KDW-1** 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) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§ 74. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KDW-1** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa drogowego - 12m,
- 2) droga powinna być wyposażona w chodniki.

#### **Rozdział 17.**

##### **Zagospodarowanie terenów: ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami przeznaczenia CPJ-1, CPJ-2 i ciągu pieszego oznaczonego symbolem przeznaczenia CP-1**

§ 75. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **CPJ-1, CPJ-2** przeznacza się na realizację ciągów pieszo-jezdných.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **CPJ-1, CPJ-2** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 76. Dla terenów ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem przeznaczenia: **CPJ-1, CPJ-2** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 77. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **CP-1** przeznacza się na realizację ciągu pieszego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **CP-1** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 78. Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem przeznaczenia **CP-1** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.



**DZIAŁ IV.**  
**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**  
**Rozdział 18.**

**Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 79. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne zobowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.

§ 80. W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Marii Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Placem Marsz. J. Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego w Kętrzynie uchwalonego Uchwałą XXXI/150/08 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 17 kwietnia 2008r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr80, poz.1518 z dnia 21 maja 2008r.

§ 81. 1. 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, MW, MWU, U – 30%,
- 2) pozostałe tereny – 1%.

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

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

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



Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Kętrzynie

**Dariusz Marek Duczek**



**ROZSTRZYGNIECIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAGI WNIESIONEJ DO WYŁOŻONEGO DO**  
**PUBLICZNEGO WGLĄDU**  
**projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn**  
**w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami M. Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Pl. M.J.**  
**Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego w Kętrzynie**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami M. Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Pl. M.J. Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego w Kętrzynie był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Kętrzyn w dniach od 12 stycznia do 02 lutego 2018 r.

W wyznaczonym terminie do 16 lutego 2018 r. wpłynęła jedna uwaga - uwaga złożona wspólnie przez Zarządy Wspólnot Mieszkaniowych budynków przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej 7, 9 i 11 w Kętrzynie.

TREŚĆ UWAGI: Zakwestionowanie celowości i zasadności zmiany dotychczasowych zapisów planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem MW-1, w szczególności w zakresie dopuszczalnej wysokości zabudowy. Sprzeciw wobec ustalenia dopuszczalnej wysokości zabudowy do 14 m i jednocześnie do 122 m n.p.m. W rezultacie powyższego - wnioskowanie o odstąpienie od uchwalenia zmiany planu w zakresie wysokości zabudowy dla obszaru MW-1 i pozostawienie zapisów §41 planu w dotychczasowym brzmieniu.

W uzasadnieniu składający uwagę wskazali, że nowa zabudowa wpłynie negatywnie na sąsiednie nieruchomości powodując ich zacienienie, wzrost natężenia hałasu i wzrost emisji spalin. Składający uwagę zarzucili wykonanie zmiany planu na potrzeby jednego inwestora, który w ten sposób miałby żądać ochrony prawnej swojej własności ponad normę konstytucyjną.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zm.) **Rada Miejska w Kętrzynie rozstrzyga następująco o sposobie rozpatrzenia uwagi :**

**ROZPATRZENIE UWAGI : Uwaga nieuwzględniona**

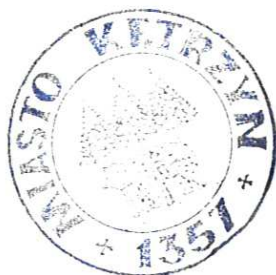
UZASADNIENIE : Wnoszący uwagę zgłosili zastrzeżenia do treści § 41 zmiany planu i kwestionowali ustalenie wysokość zabudowy do 14 m i 122 m n.p.m. mijając się tym samym ze stanem faktycznym przyjętym w projekcie zmiany planu. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu parametry zabudowy dla terenu MW-1 ustalone zostały bowiem w § 40, a nie § 41, jednocześnie dopuszczalną wysokość budynków ustalono w nim do 13 m, a nie 14 m i nie określono wysokości zabudowy nad poziom morza (n.p.m.).

Przyjęto jednak, że złożona uwaga dotyczy sprzeciwu wobec wprowadzenia jakiegokolwiek zmiany w ustaleniu wysokości zabudowy na terenie oznaczonym symbolem MW-1.

Po analizie uwagi stwierdza się, że jest ona niezasadna, ponieważ :

- Gmina jako organ planistyczny może zweryfikować swoją politykę przestrzenną i dokonać jej korekty, do czego służy procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto plany należy dostosowywać do obowiązujących norm prawnych.
- Procedurą zmiany objęto cały teren dotychczasowego planu miejscowego o pow. ok.12 ha opracowanego w 2008 r. zawierający zarówno tereny prywatne jak i tereny usług użyteczności publicznej, dlatego błędne jest twierdzenie, że zmiana planu jest dokonywana *dla potrzeb indywidualnie zainteresowanego inwestora*.
- Dopuszczalna wysokość zabudowy ustalona w obszarze MW-1 do 13 m jest najniższą ustaloną wysokością dla zabudowy wielorodzinnej w granicach obszaru objętego zmianą miejscowego planu, wysokość nawiązuje skalą do sąsiedniej zabudowy i nie burzy ładu przestrzennego.
- W projekcie zmiany planu odstąpiono od określania wysokości bezwzględnej n.p.m., ponieważ przepisy budowlane i planistyczne nie określają obowiązku ustalania takiego parametru dla zabudowy. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. wysokość budynków mierzy się od poziomu terenu przy wejściu do budynku. Wysokość określona n.p.m. w nieuzasadniony sposób utrudnia realizację planu miejscowego i nie odpowiada normom prawnym wynikającym z powyższego rozporządzenia.
- Projekt zmiany planu ustala warunki ochrony istniejących obiektów zabytkowych i został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie w toku procedury uzgodnień projektu zmiany planu.
- Parametry ustalone w zmianie planu miejscowego określają ramy, w jakich może nastąpić zagospodarowanie poszczególnych terenów. Jednak przy realizacji nowej zabudowy oprócz wymogów ustalonych w planie należy uwzględnić wymagania określone w przepisach odrębnych, które odnoszą się do kwestii technicznych takich jak.: zacienianie, zachowanie odległości, dopuszczalne normy hałasu. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowym plan miejscowy nie może naruszać w tym względzie aktów prawnych wyższego rzędu.
- Przedmiotowa zmiana planu w żaden sposób nie zezwala na przekroczenie dopuszczalnych uciążliwości i realizację obiektu niezgodnego z prawem. Kwestie oddziaływania na sąsiednią zabudowę należą do zagadnień technicznych rozstrzyganych na podstawie przepisów Prawa budowlanego przed wydaniem pozwolenia na budowę.
- Wyrok NSA (sygn. akt IV SA 1670/97) wskazuje, że nie można żądać ochrony prawnej własności ponad to, co przewiduje art.64 Konstytucji i art. 140 KC. Żaden przepis prawny nie ustanawia prawa własności jako prawa bezwzględnego, niepoddającego się żadnym ograniczeniom. Oznacza to, że fakt posiadania budynku lub jego części nie daje prawa, by żądać ograniczenia prawa do zabudowania działki sąsiedniej tylko dlatego, że w subiektywnego ocenie skarżących wpłynie to negatywnie na tereny sąsiednie zabudowane wcześniej.

W tym stanie rzeczy Rada Miejska w Kętrzynie nie znajduje kwalifikacji naruszenia interesu prawnego wnoszących powyższą uwagę, ponieważ działanie Rady Miejskiej w sprawie mieści się w granicach obowiązujących norm materialnych i prawnych uprawniających Gminę w ramach ustawowej samodzielności planistycznej do ustalenia sposobu zagospodarowania terenu o symbolu MW-1 jak w projekcie zmiany planu.



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kętrzynie  
Dariusz Marek Ducek

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr LIII/317/18  
Rady Miejskiej w Kętrzynie  
z dnia 24 maja 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI  
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami M. Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Pl. M.J. Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego 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 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zmianami) - Rada Miejska w Kętrzynie rozstrzyga, co następuje:

L.p.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 – zadania wieloletnie.	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1-burmistrz, 2- wykonawca, 3 – podmiot realizujący zadania własne gminy	Prognozowane źródła finansowania: 1 – dochody własne, 2 – kredyty, pożyczki, 3 – obligacje komunalne, 4 – inne.	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania: 1 – właściciele nieruchomości, 2 – fundacje i organizacje wspomagające, 3 – inwestorzy zewnętrzni
1.	Rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,	1	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3
2.	Rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej	1	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3
3.	Rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci ciepłowniczej	1	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3
4.	Rozbudowa i modernizacja gminnych dróg publicznych	1	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3



**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej w Kętrzynie  
*Dariusz Marek Duczek*

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr LIII/317/18  
Rady Miejskiej w Kętrzynie  
z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami M. Curie-Skłodowskiej, M. Kajki, Pl. M.J. Piłsudskiego, Gen. Wł. Sikorskiego oraz Wojska Polskiego w Kętrzynie

**Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm), **tj.:**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §6 oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w rozdziale IV i V.  
W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Sposób ochrony obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zostały zawarte w rozdziale III planu.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz ustala minimalną ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- **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 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy. W obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – cały teren planu przeznaczony jest pod różne funkcje związane z zabezpieczeniem potrzeb lokalnej społeczności, w tym m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej, usług użyteczności publicznej, a także sieć dróg publicznych do obsługi terenów.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizacji sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – 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,

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.

- Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**. Przyjęte rozwiązania planu chronią istniejący stan zagospodarowania terenów oraz realizują zgłoszone wnioski właścicieli co do jego zmiany w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn. Realizacja planu będzie związana z racjonalnym wykorzystaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz możliwością uzupełnienia jej o nową zabudowę w sposób zapewniający ochronę ładu przestrzennego.
- Projekt planu jest zgodny z oceną aktualności studium i planów miejscowych uchwaloną uchwałą Nr XLVIII/308/05 z dnia 30.06.2005 r.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała niewielki pozytywny wpływ na budżet miasta. W niewielkim stopniu mogą wzrosnąć podatki od nieruchomości oraz nieznacznie mogą spaść koszty miasta w związku ze zmianą kategorii dróg.
- W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonym terminie, do planu wpłynęła uwaga, w której sprzeciwiono się zmianie dopuszczalnej wysokości budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Uwaga nie znajdowała uzasadnienia prawnego i nie wpisywała się w politykę przestrzenną miasta, w związku z czym nie została uwzględniona.
- Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do rozbudowy infrastruktury społecznej w tym rejonie miasta oraz do stworzenia estetycznej i uporządkowanej tkanki miejskiej. Plan stworzy lepsze podstawy prawne do inwestowania, co przyniesie miastu i jego mieszkańcom wymierne korzyści społeczne i ekonomiczne.
- 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.



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kętrzynie  
*Dariusz Marek Duczek*