

**UCHWAŁA NR XIII/94/15**  
**RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE**

z dnia 16 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn  
w obszarze ograniczonym pasem ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Gdańską oraz granicą miasta Kętrzyn.**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zmianą: Dz. U. z 2015 poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) Rada Miejska w Kętrzynie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn

**Rozdział 1.**  
**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze ograniczonym pasem ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Gdańską oraz granicą miasta Kętrzyn, zwany dalej planem.

**§ 2.** Zakres i granice planu zostały określone w uchwale nr III/20/14 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 15 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów miasta Kętrzyn w obszarze ograniczonym pasem ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Gdańską oraz granicą miasta Kętrzyn.

**§ 3. Uchwalony plan składa się:**

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze ograniczonym pasem ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Gdańską oraz granicą miasta Kętrzyn”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 4. Ustalenia planu określają:**

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - ZP/U – tereny zieleni urządzonej z usługami,
  - KG – tereny garaży,
  - ZD – tereny ogrodów działkowych,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZC – tereny cmentarzy,
  - KD – tereny dróg publicznych,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - Kpj – tereny ciągów pieszo-jezdných,

- Kpr – tereny ciągów pieszo-rowerowych,
- KP – tereny parkingów,
- IT – tereny infrastruktury technicznej.

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:**

- 1) granica planu;
- 2) przeznaczenia terenów określonych symbolem cyfrowym i literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) linie wewnętrznego podziału obrazujące zasady podziału na działki budowlane.

**§ 6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) budynku adaptowanym – należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania, który może podlegać rozbiórce i odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz remontowi łącznie ze zmianą funkcji określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu funkcjonalnego, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określonych w § 9;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem przeznaczenia;
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

**Rozdział 2.**

**Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania na całym obszarze planu**

**§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zawartych w Rozdziale III niniejszych ustaleń;



- 2) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu funkcjonalnego stanowią inaczej;
- 4) w granicach planu nie wyznacza się terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) w granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 6) wprowadza się na całym obszarze planu zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m oraz ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 7) w zakresie elewacji wprowadza się następujące zasady:
  - a) nakaz stosowania stonowanych kolorów harmonizujących z otoczeniem;
  - b) nakaz stosowania następujących materiałów: cegła, tynk, ceramika w kolorystyce określonej powyżej lub kamień (okładziny kamienne), drewno, szkło, stal, aluminium, z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określonych w § 9;
- 8) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych wprowadza się następujące zasady:
  - a) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących tablic, neonów i ekranów, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu mówią inaczej;
  - b) łączna powierzchnia nośników reklamowych na elewacjach budynków nie może być większa niż 5% powierzchni elewacji, na których są umieszczone, jednak nie więcej niż 4 m<sup>2</sup> na każdej z elewacji;
  - c) w zakresie umieszczania nośników reklamowych na budynkach objętych ochroną konserwatorską oraz na obszarze objętym ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia określone w § 9 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 9) w zakresie miejsc parkingowych wprowadza się następujące zasady:
  - a) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - b) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się ilość miejsc parkingowych zgodną ze stanem faktycznym na dzień wejścia planu w życie;
  - c) dla nowej zabudowy (w tym rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków) oraz nowych funkcji budynków istniejących należy zapewnić ilość miejsc parkingowych wynikającą z ustaleń szczegółowych;
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: MW, MU, UM, U każda nieruchomość lub zespół nieruchomości musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
  - b) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
  - c) zakaz składowania i magazynowania oraz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnej działki lub terenu funkcjonalnego.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) w granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;



- 3) działalność usługowa na terenach oznaczonych na rysunku symbolem U, MU, UM, ZP/U nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) wprowadza się obowiązek zachowania i ochrony drzew, w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów funkcjonalnych;
- 7) 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;
- 8) w granicach planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

L.p.	Obiekt	Ulica	Nr	Oznaczenie terenu funkcjonalnego w planie
1	budynek	ul. Kasztanowa	2	2 MW
2	budynek	ul. Kasztanowa	4	2 MW
3	cmentarz wojenny z I wojny światowej	ul. Kasztanowa	-	IZC
4	budynek, park z ogrodzeniem	ul. Sikorskiego	69	1 U, 3 ZP
5	budynek	ul. Sikorskiego	69B	3 MW
6	budynek	ul. Sikorskiego	73	1 UM
7	budynek	ul. Sikorskiego	77	1 MU
8	budynek	ul. Sikorskiego	77A	1 MU

- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady:
  - a) w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona ich formy architektonicznej w zakresie gabarytów, geometrii dachów, kolorystyki i pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju, artykulacji i sposobu opracowania elewacji, w tym rodzaju i formy stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji;
  - b) wprowadza się zakaz dokonywania zmian w obrębie elewacji budynków z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe dokonanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) wprowadza się zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej;
  - d) wprowadza się zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynków;
  - e) dopuszcza się adaptację budynków do nowych funkcji przy zachowaniu historycznego charakteru obiektu pod warunkiem uwzględnienia ustaleń planu;
  - f) na terenie cmentarza wprowadza się nakaz ochrony układu przestrzennego oraz ochrony zabytkowego drzewostanu;
  - g) w odniesieniu do ogrodzenia przy ul. Sikorskiego 69 obowiązuje ochrona zarówno formy jak i rodzaju zastosowanego materiału budowlanego i kolorystyki;
  - h) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych – szyldy na budynkach i ogrodzeniach powinny nawiązywać wyglądem i konstrukcją do form historycznych.

#### **§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są: tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL oraz KDD;

- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji w obszarach przestrzeni publicznej nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym oraz ekranów świetlnych;
- 3) zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych oraz nośników reklamowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu funkcjonalnego.

#### **§ 11. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:**

- 1) ustala się następujące parametry dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów funkcjonalnych,
  - b) granice działek w stosunku do pasa drogowego należy wyznaczać pod kątem 90 stopni (+/- 10 stopni);
- 2) w granicach planu ustala się możliwość wydzielenia działek o innych parametrach niż określone w powyżej wyłącznie w sytuacji:
  - a) wydzielania działki pod istniejącymi budynkami,
  - b) polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
  - c) gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 3) w granicach planu ustala się możliwość korekty podziału nieruchomości po wykonaniu robót budowlanych związanych z budową, remontem lub przebudową dróg;
- 4) podział poszczególnych terenów na działki budowlane powinien uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta i dróg publicznych.

#### **§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić ustalenia planu dotyczące zasad podziału na działki budowlane.

#### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 3) teren objęty planem położony jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Kętrzyn – Uchwała Nr III/53/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 roku w sprawie wyznaczenia aglomeracji Kętrzyn oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Kętrzyn, co skutkuje koniecznością realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w obowiązującym Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
  - a) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się** – ścieki sanitarne należy odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) **w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**
  - a) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy po odpowiednim oczyszczeniu odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
  - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej;



c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów w granicach własnych działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich;

**7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) sposób zabudowy i zagospodarowania terenów nie może powodować utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w szczególności w zakresie odległości od projektowanych i istniejących urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami;

**8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**

- a) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów budowlanych od istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- c) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;

**9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:**

- a) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – obowiązek stosowania indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła z wyłączeniem systemów wysokoemisyjnych lub zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) w granicach planu obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kętrzyn, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;
- 2) ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy;
- 3) przeszkody lotnicze muszą być zgłaszane właściwemu organowi oraz oznakowane zgodnie z przepisami dotyczącymi sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

**§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) podstawową sieć komunikacyjną terenu objętego planem stanowi położona przy granicy planu ulica Sikorskiego, której fragment został oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDG oraz ulica Gdańska, której fragment został oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDZ;
- 2) w granicach planu przebiega ulica Kasztanowa oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KDL;
- 3) uzupełnienie układu komunikacyjnego stanowią projektowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KDD oraz 2 KDD, powiązane z ulicą Kasztanową oraz ulicą Sikorskiego;
- 4) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów funkcjonalnych następować będzie poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne podłączone do dróg publicznych lub bezpośrednio przez istniejące zjazdy indywidualne i publiczne z dróg publicznych;
- 5) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

**§ 16. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej** – realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do terenu oznaczonego symbolem 1 ZP/U.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów**

##### **§ 17. 1. Teren oznaczony symbolem 1 MW przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 MW realizację zabudowy garażowej, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 MW określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni, dla zabudowy garażowej dopuszcza się dachy o nachyleniu do 15 stopni;
- 6) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – od 0,20 do 0,60;
- 8) intensywność zabudowy – od 0,60 do 2,50;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu funkcjonalnego lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **§ 18. 1. Teren oznaczony symbolem 2 MW przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 2 MW realizację komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 2 MW określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1400 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dachy naczółkowe;
- 7) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – od 0,15 do 0,60;
- 9) intensywność zabudowy – od 0,40 do 1,50;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu biologicznie czynnego;



- 11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu funkcjonalnego lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenu funkcjonalnego zlokalizowane są budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 9 niniejszych ustaleń.

#### **§ 19. 1. Teren oznaczony symbolem 3 MW przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 3 MW realizację usług nieuciążliwych, zabudowy garażowej, parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 3 MW określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni;
- 6) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,40;
- 8) intensywność zabudowy – od 0,30 do 1,30;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu funkcjonalnego lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 3 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenu funkcjonalnego zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 9 niniejszych ustaleń.

#### **§ 20. 1. Teren oznaczony symbolem 4 MW przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 4 MW zabudowy garażowej, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 4 MW określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1400 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;
- 6) geometria dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni, dopuszcza się dachy mansardowe;
- 7) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – od 0,20 do 0,60;



- 9) intensywność zabudowy – od 0,30 do 1,80;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu funkcjonalnego lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21. 1. Tereny oznaczone symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN realizację zabudowy garażowej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 22,0 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni;
- 7) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,30;
- 9) intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,60;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22. 1. Teren oznaczony symbolem 4 MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 4 MN realizację zabudowy garażowej i gospodarczej, infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 4 MN określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy garażowej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni;
- 8) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni;
- 9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,02 do 0,30;
- 10) intensywność zabudowy – od 0,04 do 0,60;

- 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 12) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23. 1. Teren oznaczony symbolem 1 MU przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową nieuciążliwą realizowane łącznie lub zamiennie.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 MU realizację zabudowy garażowej i gospodarczej, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 MU określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni;
- 7) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,50;
- 9) intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,50;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenu funkcjonalnego zlokalizowane są budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 9 niniejszych ustaleń.

**§ 24. 1. Teren oznaczony symbolem 2 MU przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową i usługową nieuciążliwą realizowane łącznie lub zamiennie.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 2 MU realizację zabudowy garażowej, parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 2 MU określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 3) geometria dachów: dachy dwusadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni;
- 4) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,40;
- 6) intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,00;
- 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 15% powierzchni terenu biologicznie czynnego;



- 8) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny plus 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25. 1. Teren oznaczony symbolem 1 UM przeznaczony pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową realizowane łącznie lub zamiennie.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 UM realizację zabudowy garażowej, parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 UM określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejący budynek adaptowany;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się dachy naczółkowe;
- 7) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni;
- 8) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,20 do 0,60;
- 9) intensywność zabudowy – od 0,30 do 1,80;
- 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 11) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług plus 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenu funkcjonalnego zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 9 niniejszych ustaleń.

**§ 26. 1. Teren oznaczony symbolem 2 UM przeznaczony pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową realizowane łącznie lub zamiennie.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 2 UM realizację zabudowy garażowej, parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 2 UM określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni;
- 6) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,20 do 0,60;
- 8) intensywność zabudowy – od 0,30 do 2,20;

- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług plus 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27. 1. Teren oznaczony symbolem 3 UM przeznaczony pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową realizowane łącznie lub zamiennie.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 3 UM realizację zabudowy garażowej, parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 3 UM określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni;
- 6) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,70;
- 8) intensywność zabudowy – od 0,20 do 2,50;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług plus 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28. 1. Teren oznaczony symbolem 4 UM przeznaczony pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową realizowane łącznie lub zamiennie.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 4 UM realizację zabudowy garażowej, parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 4 UM określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni;
- 4) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,40;
- 6) intensywność zabudowy – od 0,20 do 1,00;
- 7) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 15% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 8) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług plus 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);



9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29. 1. Teren oznaczony symbolem 1 U przeznaczony pod zabudowę usługową nieuciążliwą, w tym usługi hotelarskie, gastronomiczne, biurowe, szkoleniowe oraz opieki zdrowotnej i rehabilitacji.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 U realizację parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 U określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejący budynek adaptowany bez możliwości rozbiórki, nową zabudowę należy projektować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy historycznej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze;
- 5) geometria i kolorystyka dachów: dachy wielospadowe o nachyleniu połaci głównych od 35 do 45 stopni, nawiązujące do rozwiązań zastosowanych w istniejącym budynku ze względu na uwarunkowania konserwatorskie;
- 6) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,30;
- 8) intensywność zabudowy – od 0,10 do 1,20;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie ustala się;
- 10) ochronie podlega istniejący cenny drzewostan;
- 11) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług, przy czym dla usług niezwiązanych z handlem detalicznym należy lokalizować 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub użytkowników po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenu zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wraz z ogrodzeniem i założeniem parkowym, w stosunku do których obowiązują zasady zawarte w § 9 niniejszych ustaleń.

**§ 30. 1. Teren oznaczony symbolem 2 U przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi związane z obsługą ruchu samochodowego, w tym: stacja paliw, gastronomia, stacja obsługi pojazdów.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 2 U realizację parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 2 U określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 15 stopni;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – od 0,05 do 0,60;
- 7) intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,80;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie ustala się;

- 9) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9).

**§ 31. 1. Teren oznaczony symbolem 1 ZP/U przeznaczony pod zieleń urządzoną z zabudową usługową nieuciążliwą.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 ZP/U realizację obiektów sportu i rekreacji, parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 ZP/U określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównych do 45 stopni;
- 6) kolorystyka dachów: obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w odcieniach czerwieni, przy czym nie ustala się kolorystyki dla dachów o nachyleniu do 15 stopni ;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – od 0,00 do 0,20;
- 8) intensywność zabudowy – od 0,00 do 0,60;
- 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 10) miejsca postojowe należy lokalizować w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług, w tym lokalizacja miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę postojową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług niezwiązanych z handlem detalicznym należy lokalizować 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub użytkowników po uwzględnieniu zasad określonych w § 7 pkt 9);
- 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32. 1. Teren oznaczony symbolem 1 KG przeznaczony pod zabudowę garażową.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 KG realizację parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 KG określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące budynki adaptowane;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 3,5m;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) geometria i kolorystyka dachów: dachy o nachyleniu połaci do 15<sup>0</sup>, w kolorze czarnym lub grafitowym;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu funkcjonalnego – od 0,20 do 0,50;
- 8) intensywność zabudowy – od 0,20 do 0,50;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie ustala się.

**§ 33. 1. Tereny oznaczone symbolami 1 ZD, 2 ZD, 3 ZD przeznaczone pod ogrody działkowe.**

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami 1 ZD 2 ZD, 3 ZD realizację parkingów, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 1 ZD, 2 ZD, 3 ZD określa się następujące ustalenia szczegółowe:



- 1) zagospodarowanie należy realizować w oparciu o przepisy dotyczące ogrodów działkowych;
- 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 34. 1. Tereny oznaczone symbolami 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP przeznaczone pod zieleń urządzoną.**

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP realizację infrastruktury technicznej.
3. Na terenach oznaczonych symbolami 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) zieleń miejska wymagająca szczególnego opracowania;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury niezwiązanych z funkcjonowaniem terenów zieleni.

**§ 35. 1. Teren oznaczony symbolem 3 ZP przeznaczony pod zieleń urządzoną.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 3 ZP realizację infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 3 ZP określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) park wymagający szczególnego opracowania;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury niezwiązanych z funkcjonowaniem terenu I U;
- 3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenu funkcjonalnego zlokalizowany jest park z ogrodzeniem wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 9 niniejszych ustaleń.

**§ 36. 1. Teren oznaczony symbolem 5 ZP przeznaczony pod zieleń urządzoną.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 5 ZP realizację infrastruktury technicznej, parkingów.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 5 ZP określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) obszar powiązany przestrzennie z terenem 3 UM;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury niezwiązanych z funkcjonowaniem terenu 3 UM.

**§ 37. 1. Teren oznaczony symbolem 1 ZC przeznaczony pod cmentarz.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 ZC realizację infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 ZC określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) teren zabytkowego cmentarza wojennego z okresu I wojny światowej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów małej architektury niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 3) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenu funkcjonalnego zlokalizowany jest cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w stosunku do którego obowiązują zasady zawarte w § 9 niniejszych ustaleń.

**§ 38. 1. Teren oznaczony symbolem 1 KDG przeznaczony pod drogi publiczne.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 KDG realizację infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 KDG określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) fragment drogi o parametrach technicznych drogi głównej (G);
- 2) dopuszcza się realizację ścieżki pieszej i rowerowej.

**§ 39. 1. Teren oznaczony symbolem 1 KDZ przeznaczony pod drogi publiczne.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 KDZ realizację infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 KDZ określa się następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) fragment drogi o parametrach technicznych drogi zbiorczej (Z);

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych oraz ścieżki pieszej i rowerowej.

**§ 40. 1. Teren oznaczony symbolem 1 KDL przeznaczony pod drogi publiczne.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 KDL realizację infrastruktury technicznej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 KDL określa się następujące ustalenia szczegółowe:

1) droga o parametrach technicznych drogi lokalnej (L);

2) szerokość pasa drogowego – zgodnie liniami rozgraniczającymi teren funkcjonalny;

3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych oraz ścieżki pieszej i rowerowej.

**§ 41. 1. Tereny oznaczone symbolami 1 KDD, 2 KDD przeznaczone pod drogi publiczne.**

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami 1 KDD, 2 KDD realizację infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 1 KDD, 2 KDD określa się następujące ustalenia szczegółowe:

1) droga o parametrach technicznych drogi dojazdowej (D);

2) szerokość pasa drogowego – zgodnie liniami rozgraniczającymi teren funkcjonalny;

3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych oraz ścieżki pieszej i rowerowej.

**§ 42. 1. Teren oznaczony symbolem 1 KDW przeznaczony pod drogi wewnętrzne.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 KDW realizację infrastruktury technicznej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 KDW określa się następujące ustalenia szczegółowe:

1) szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi pokazanymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych oraz ścieżki pieszej i rowerowej.

**§ 43. 1. Tereny oznaczone symbolami 1 Kpj, 2 Kpj, 3 Kpj przeznaczone pod ciągi pieszo-jezdne.**

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami 1 Kpj, 2 Kpj, 3 Kpj realizację infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 1 Kpj, 2 Kpj, 3 Kpj określa się następujące ustalenia szczegółowe: szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi pokazanymi na rysunku planu.

**§ 44. 1. Tereny oznaczone symbolem 1 Kpr przeznaczony pod ciągi pieszo-rowerowe.**

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1 Kpr realizację infrastruktury technicznej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 Kpr określa się następujące ustalenia szczegółowe: szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi pokazanymi na rysunku planu.

**§ 45. 1. Tereny oznaczone symbolami 1 KP, 2 KP, 3 KP przeznaczone pod parkingi.**

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami 1 KP, 2 KP, 3 KP realizację infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 1 KP, 2 KP, 3 KP określa się następujące ustalenia szczegółowe: nawierzchnię należy urządzić jako utwardzoną.

**§ 46. 1. Tereny oznaczone symbolami 1 TI, 2 TI przeznaczone pod infrastrukturę techniczną.**

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1 TI, 2 TI określa się następujące ustalenia szczegółowe: istniejące obiekty budowlane adaptowane.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 47.** Tracą moc ustalenia i rysunek „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn terenów w rejonie ulic Gdańskiej i Sikorskiego – jednostka H” uchwalonego Uchwałą Nr XVI/118/99 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 24.11.1999 roku oraz „Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna we fragmencie terenu położonego między ulicami Gen. Wł. Sikorskiego, ul. Gdańską i ul. Kasztanową” uchwalonego Uchwałą Nr XIII/120/03 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 11.09.2003 roku w granicach niniejszego planu.



§ 48. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kętrzyna.

§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.



Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Kętrzynie

  
**Dariusz Marek Duczek**



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Kętrzynie  
*Dariusz Marek Ducek*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze ograniczonym pasem ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Gdańską oraz granicą miasta Kętrzyn





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/94/15

Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia 16 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarze ograniczonym pasem ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Gdańską oraz granicą miasta Kętrzyn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 199 ze zmianą: Dz. U. z 2015 poz. 443), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zmianami: Dz. U. z 2013 r. poz. 938, 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626, 1877, z 2015 r. poz. 238, 532) – Rada Miejska w Kętrzynie rozstrzyga, co następuje:

L.p.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 – zadanie 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.	sieć wodociągowa do terenu oznaczonego symbolem 1 ZP/U	1	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3
2.	sieć kanalizacyjna do terenu oznaczonego symbolem 1 ZP/U	1	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3



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