

Projekt

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna
na terenie położonym przy ulicach Rynkowej i Nasiennej w Kętrzynie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz.1907 i poz. 1940) w związku z Uchwałą Nr LXXXII/623/2024 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna na terenie położonym przy ulicach Rynkowej i Nasiennej w Kętrzynie - Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna na terenie położonym przy ulicach Rynkowej i Nasiennej zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr LXXXII/623/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna na terenie położonym przy ulicach Rynkowej i Nasiennej w Kętrzynie.

2. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

6. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr LXXIV/553/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r.

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

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Plan nie określa wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w granicach planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, które zostały wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń,
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy sytuować przynajmniej 60% długości elewacji frontowej budynku z dopuszczeniem wycofania pozostałej części budynku. W przypadku, gdy na działce budowlanej obowiązująca linia zabudowy stanowi linię łamaną, dopuszcza się sytuowanie 40% długości elewacji frontowej budynku z dopuszczeniem wycofania pozostałych 60%. Obowiązek zachowania linii nie dotyczy zespołów wejściowych, werand, wykuszy,
- 3) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców i obsługi terenów,
- 4) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i cyfrowe wyróżniające poszczególne tereny spośród innych terenów,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar przeznaczenia wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia, dla którego obowiązują ustalenia planu zarówno rysunkowe, jak i tekstowe,
- 6) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za przekraczające normy wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 7) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2

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

§ 6. Rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem przeznaczenia **MNW**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem przeznaczenia **MW**,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem przeznaczenia **MW-U**,

- 4) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U**,
- 5) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZP**,
- 6) teren drogi lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDL**,
- 7) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku symbolem przeznaczenia **KDD**,
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem przeznaczenia **KR**,
- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na rysunku symbolem przeznaczenia **KP**,
- 10) teren obsługi komunikacji – oznaczony na rysunku symbolem przeznaczenia **KO**,
- 11) teren przepompowni ścieków – oznaczony symbolem **IKP**.

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

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

§ 9. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji lokalnych celów publicznych teren drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia **1KDL** i **1KDD** oraz teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem **1IKP**.

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

Rozdział 3

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

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

Rozdział 4

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

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

§ 13. Ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich terenów wolnych od utwardzenia.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolami: **MNW**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolami: **MW**,
- 3) teren mieszkaniowo-usługowy – oznaczony symbolami: **MW-U**,

4) teren rekreacyjno-wypoczynkowy – oznaczony symbolami: **1ZP i 2ZP**.

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.

3. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 6

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 16. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDL i 1KDD** oraz drogi publiczne znajdujące się poza granicami planu.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się teren wewnętrznej obsługi komunikacyjnej oznaczony symbolami: **1KR, 2KR i 3KR**.

Rozdział 7

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

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

Rozdział 9

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane

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

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

2. Ustala się wymagania dla nowo wydzielanych działek budowlanych w wyniku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **ZP, KDL, KDD, KR, KP, KO, IKP** oraz wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub komunikacji:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 m,
- 3) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale – 70° ÷ 110°.

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

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10

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

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

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub 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) składowania i magazynowania odpadów.

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, obsługi komunikacji, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, murów oporowych, małej architektury,
- 2) budynki garażowe oraz budynki gospodarcze należy realizować jako bezpośrednio przylegające do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, tworzące jedną bryłę,

- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy czym obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie działek budowlanych, przez które przebiega,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez bezpośredni lub pośredni dostęp działek budowlanych do istniejących lub projektowanych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu,
- 5) w zakresie kształtowania zadaszenia połacie dachu na jednym budynku mieszkalnym lub budynku mieszkalnym z przyległym budynkiem gospodarczym lub garażowym muszą mieć formę dachu wysokiego dwuspadowego lub wielospadowego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym długość kalenicy głównej bryły budynku w przypadku realizacji dachu wielospadowego nie może być mniejsza niż 40% długości elewacji frontowej budynku,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach w sytuacji, gdy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
 - b) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona na obsługę komunikacyjną terenu.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MNW, 2MNW, 3MNW** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9m, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych i oświetlenia, dla których dopuszcza się wysokość do 12m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2, w tym poddasze użytkowe,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,50,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 150 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach inwestycji,
- 2) ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MNW, 2MNW, 3MNW** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) 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) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane na własnej działce budowlanej bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 7) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

Rozdział 11

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1MW, 2MW

§ 35. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1MW, 2MW** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MW, 2MW** wprowadza się zakaz:

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

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, obsługi komunikacji, garaży, infrastruktury technicznej, murów oporowych, małej architektury,

- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek mieszkalny wielorodzinny lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem **1KDD** oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **3KR**.
- 5) w zakresie kształtowania zadaszania połacie dachu w ramach całego terenu muszą mieć formę dachu wysokiego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub formę dachu płaskiego,
- 6) zakazuje się grodzenia nieruchomości z wyłączeniem obiektów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych,
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy z działką sąsiednią lub w zbliżeniu do tej granicy,
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach w sytuacji, gdy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
 - b) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) działka jest wydzielana na potrzeby obsługi komunikacji, infrastruktury lub placów zabaw.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,2,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,55,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) 4 dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) 1 dla budynków garażowych, przy czym dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji nadziemnych,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,25.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach inwestycji,
- 2) ustala się minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
- 3) miejsca parkingowe, z wyłączeniem miejsc parkingowych wbudowanych w budynki, należy realizować jako ogólnodostępne,

- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MW, 2MW** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) 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) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane na własnej działce budowlanej bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 7) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem przeznaczenia 1MW-U

§ 41. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1MW-U** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

§ 42. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MW-U** wprowadza się zakaz:

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

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, obsługi komunikacji, garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, murów oporowych, małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem **1KDD**, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **3KR** oraz poprzez drogę publiczną zlokalizowaną poza granicami planu,
- 5) w zakresie kształtowania zadaszenia połacie dachu na jednym budynku lub zespole budynków muszą mieć formę dachu wysokiego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub formę dachu płaskiego,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy z działką sąsiednią lub w zbliżeniu do tej granicy,
- 8) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach w sytuacji, gdy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
 - b) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) działka jest wydzielana na potrzeby obsługi komunikacji, infrastruktury lub placów zabaw.

§ 44. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MW-U** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) 3 dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych,
 - b) 2 dla budynków usługowych,
 - c) 1 dla budynków garażowych,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,25,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 45. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MW-U** 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 1,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) miejsca parkingowe, z wyłączeniem miejsc parkingowych wbudowanych w budynki, należy realizować jako ogólnodostępne,
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MW-U** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) 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) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane na własnej działce budowlanej bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 7) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

Rozdział 13

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

§ 47. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1U** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usług.

§ 48. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

- 2) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane: wytwarzaniem hałasu, zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) składowania i magazynowania odpadów.

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, obsługi komunikacji, garaży, infrastruktury technicznej, murów oporowych, małej architektury, urządzeń reklamowych,
- 2) zakazuje się realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **3KR** oraz poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu,
- 5) w zakresie kształtowania zadaszenia połacie dachu muszą mieć formę dachu wysokiego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub formę dachu płaskiego,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach w sytuacji, gdy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
 - b) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) działka jest wydzielana na potrzeby obsługi komunikacji i infrastruktury.

§ 50. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,6,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,2.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach inwestycji,
- 2) ustala się minimum 3 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 52. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) 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) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane na własnej działce budowlanej bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 7) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

Rozdział 14

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

§ 53. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **1ZP** i **2ZP** przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią urządzoną.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1ZP** i **2ZP** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową,
- 4) składowania i magazynowania odpadów.

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, fontann, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, małej architektury, murów oporowych,
- 2) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1ZP** i **2ZP** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,75,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych i oświetlenia, dla których dopuszcza się wysokość do 12m.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1ZP** i **2ZP** nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1ZP** i **2ZP** ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zapatrzenie w energię elektryczną poprzez przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) dopuszcza się zapatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 3) w przypadku powstania ścieków komunalnych ustala się ich odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej lub za pomocą indywidualnych rozwiązań,
- 4) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własnej działce.

Rozdział 15

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDL

§ 59. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KDL** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie drogi lokalnej.

2. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KDL** stanowi trójkąt widoczności drogi położonej poza granicami planu.

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

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

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

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację,

- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi.

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

- 1) szerokość pasa drogowego - zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

Rozdział 16

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDD

§ 63. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KDD** przeznacza się na realizację i utrzymanie drogi dojazdowej.

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

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

§ 65. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KDD** 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.

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

- 1) szerokość pasa drogowego - zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

Rozdział 17

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1KR, 2KR, 3KR

§ 67. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1KR, 2KR, 3KR** przeznacza się na realizację i utrzymanie komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KR, 2KR, 3KR** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

§ 68. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KR, 2KR, 3KR** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej i przydrożnej.

§ 69. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KR, 2KR, 3KR** 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.

§ 70. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KR, 2KR, 3KR** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego - zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

Rozdział 18

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1KP, 2KP

§ 71. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **1KP, 2KP** przeznacza się na realizację i utrzymanie komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KP, 2KP** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

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

Rozdział 19

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obsługi komunikacji oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KO

§ 73. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KO** przeznacza się na realizację i utrzymanie obsługi komunikacji.

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

§ 74. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KO** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) składowania i magazynowania odpadów.

§ 75. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KO** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,1,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych i oświetlenia, dla których dopuszcza się wysokość do 12m.

Rozdział 20
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu przepompowni ścieków oznaczonego symbolem przeznaczenia 1IKP

§ 76. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1IKP** przeznacza się na realizację i utrzymanie przepompowni ścieków.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1IKP** dopuszcza się realizację innej niż kanalizacyjna infrastruktury technicznej.

§ 77. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1IKP** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) składowania i magazynowania odpadów.

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

- 1) ustala się możliwe elementy zagospodarowania terenu towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu, między innymi takie jak: infrastruktura techniczna, mała architektura, mury oporowe,
- 2) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

§ 79. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1IKP** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,9,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 2m, z wyłączeniem słupów elektroenergetycznych i oświetlenia, dla których dopuszcza się wysokość do 12m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,05.

DZIAŁ IV
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 21
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 80. W granicach planu, w związku z jego wejściem w życie, tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonym pomiędzy ulicami Wł. Jagiełły, Rynkową, granicą administracyjną miasta Kętrzyn, Łąkową, Rataja,

Sikorskiego, Wojska Polskiego (do skrzyżowania z ul. Jagiełły) uchwalonego Uchwałą Nr LIII/335/05 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 15 września 2005 r. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 81. 1. Ustala się 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 w wysokości 30%, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla nieruchomości stanowiących własność Miasta Kętrzyna nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w ust. 1.

§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

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

Akceptuję pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Agnieszka Mikulska
QL-1407

A horizontal scale bar with markings at 0, 50, 100, 150, and 200 m. The bar is divided into segments: black from 0 to 50, white from 50 to 100, black from 100 to 150, and white from 150 to 200.

Skala 1:2000



 Granice planu

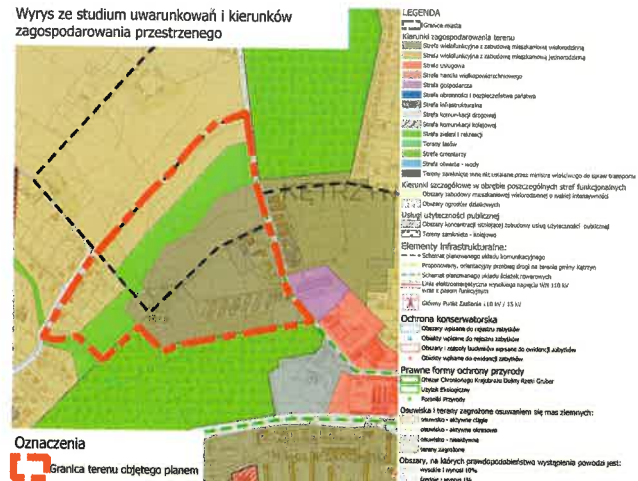
Linie

- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 ▲▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
 ▲▲ Obowiązujące linie zabudowy

Przeznaczenie terenu

-  - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
-  - teren usług
-  - teren zieleni urządzonej
-  - teren drogi dojazdowej
-  - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  - teren komunikacji pieszo-rowerowej
-  - teren obsługi komunikacji
-  - teren drogi lokalnej
-  - teren przepompowni ścieków

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy ulicach
Rynkowej i Nasiennej w Kętrzynie**

W okresie trwania konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kętrzynie

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna na terenie
położonym przy ulicach Rynkowej i Nasiennej w Kętrzynie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz.1907, 1940) Rada Miejska w Kętrzynie stwierdza, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych, realizacja ustaleń planu nie wywołuje skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kętrzynie

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia2025 r.

**Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy ulicach Rynkowej
i Nasiennej w Kętrzynie**



Dane
przestrzenne.gml

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kętrzynie

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna
na terenie położonym przy ulicach Rynkowej i Nasiennej w Kętrzynie

1. Podstawa prawna

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

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

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz.1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz.1907, 1940), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu i ochrony ładu przestrzennego zawarte w rozdziale II oraz poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w rozdziale V wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.
Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w granicach planu nie znajdują się obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską określone w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – w § 7 plan wprowadza nakaz realizacji zabudowy w sposób zapewniający m.in. bezpieczeństwo państwa, obrony cywilnej oraz spełniający wymogi uniwersalnego projektowania.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść

nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.

- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenów 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 nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – w planie wskazano duże tereny zielone, stanowiące zaplecze planowanej zabudowy oraz podnoszące jakość życia okolicznych mieszkańców. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w ustaleniach szczegółowych zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych nad projektem planu wraz z możliwością składania uwag.
- **zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

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

Na etapie konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne” oraz „Prognozę oddziaływania na środowisko”.
- **wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:**
 - ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem istniejących budynków oraz ochrony terenów sąsiednich,
 - wskazanie terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych,
 - zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

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

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

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

Wpływ na finanse publiczne

W wyniku uchwalenia planu część terenów będzie miała zmienione przeznaczenie co w przypadku sprzedaży gruntów przełoży się na możliwość uzyskania przychodów z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z założeniami planu zwiększą się przychody z tytułu podatku od nieruchomości. Dla terenu planu nie przewiduje się konieczności realizacji dróg publicznych nie wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Przewiduje się pozytywny wpływ przedmiotowego planu na budżet miasta.

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