



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 22 października 2018 r.

Poz. 4458

UCHWAŁA NR LVII/335/18 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE

z dnia 6 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie.

Na podstawie *art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232)* i *art. 20 ust.1 w związku z 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566)* oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XLV/267/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała *Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XLV/267/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie.*

2. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

5. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XV/96/99 z dnia 27.10.1999 r.

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

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zieleń izolacyjna,

- 4) granica strefy sanitarnej cmentarza,
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

§ 4. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

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

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

- 1) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przechowywane odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 2) 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,
- 3) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i cyfrowe wyróżniające poszczególne tereny spośród innych terenów,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar przeznaczenia wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia, dla którego obowiązują ustalenia planu zarówno rysunkowe jak i tekstowe,
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie w zakresie powierzchni użytkowej budynku.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 2.

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

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MWU**.

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

2. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. 1. W planie wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych oraz wolnostojących tablic reklamowych.

2. Łączna powierzchnia tablic reklamowych na elewacjach budynków nie może być większa niż 5% powierzchni elewacji, na których są umieszczone, jednak nie więcej niż 4 m² na każdej z elewacji.

Rozdział 3.

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

§ 9. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

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

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

§ 11. Ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich terenów wolnych od utwardzenia, natomiast w miejscu oznaczonym na rysunku planu jako „zielen izolacyjna” wprowadza się obowiązek realizacji nasadzeń zieleni wysokiej.

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. W granicach planu kwalifikuje się w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

1) teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe – oznaczony symbolem przeznaczenia **1MWU**.

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.

§ 13. Obszar w granicach planu zlokalizowany jest w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów w rejonie lotniska Kętrzyn-Wilamowo, w związku z czym w zakresie wysokości obiektów budowlanych mają zastosowanie przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 14. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z ul. Limanowskiego przez drogę wewnętrzną położoną poza obszarem planu.

Rozdział 7.

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 15. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 16. Zasady zaopatrzenia w wodę określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 17. Zasady odprowadzania ścieków określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 18. Zasady odprowadzania wód opadowych określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

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

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

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

Rozdział 8.

Ogólne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

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

2. Parametry działek budowlanych uzyskiwane w wyniku podziału oraz scalania i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 23. W granicach planu ustala się możliwość wydzielenia działek o innych parametrach niż określone w § 22 ust. 2 w sytuacji:

1) kiedy wydzielona działka poprawi warunki zagospodarowania nieruchomości,

2) gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 24. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 1MWU

§ 25. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1MWU** przeznacza się na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, przy czym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, natomiast przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa usługowa nieuciążliwa.

2. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MWU** realizację infrastruktury towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu między innymi takiej jak: zieleń urządzona, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, garaże oraz mała architektura.

§ 26. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MWU** wprowadza się zakaz:

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

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MWU** obowiązują ograniczenia zabudowy terenów położonych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.

§ 28. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MWU** wydzielone działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 3) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w liczbie określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielania miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) w zakresie zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogi publicznej ul. B. Limanowskiego położonej poza obszarem planu – od 70 do 110 stopni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 2) w zakresie kształtowania zadaszona dopuszcza się indywidualną formę zadaszona o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, przy czym ustala się dla całego terenu jednolitą geometrię dachów; w przypadku dachów stromych obowiązuje kolorystyka nawiązująca do istniejącej w sąsiedztwie,

- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń prefabrykowanych z elementów betonowych i żelbetowych,
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków.

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

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,30,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,40,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- 7) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla nowej zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić minimum 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny,
- 3) dla nowej zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych i użytkowników plus 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży,
- 4) w granicach całego terenu przeznaczenia ustala się zapewnienie minimum trzech miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) działka budowlana oraz budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) działka budowlana oraz budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) działka budowlana oraz budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własnej działce budowlanej,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MWU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

- 1) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka nieruchomości.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 10.

Ustalenia przejściowe i końcowe

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

§ 35. W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna dla terenów w rejonie ulic Limanowskiego i Sadowej – jednostka F zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XVI/115/99 z dnia 24 listopada 1999 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 1 z dnia 05.01.2000 r. poz. 8.

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

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kętrzynie

Dariusz Marek Duczek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVII/335/18
 Rady Miejskiej w Kętrzynie
 z dnia 6 września 2018 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie



LEGENDA

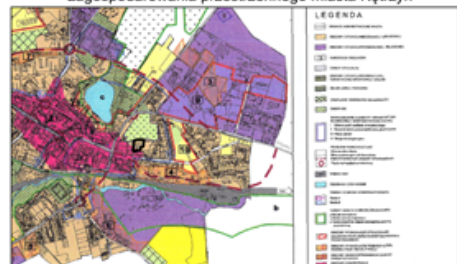
OZNACZENIA OGÓLNE

- — — granice planu
- — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- — granica strefy sanitarnej cmentarza
- — zieleni izolacyjna

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/335/18
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 6 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAGI WNIESIONEJ
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn
dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Kętrzyn w dniach od 13 lipca 2018 do 3 sierpnia 2018 r.

W wyznaczonym terminie do 17 sierpnia 2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/335/18
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 6 września 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn
dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zmianami) – Rada Miejska w Kętrzynie rozstrzyga, co następuje:

w granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LVII/335/18
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 06 września 2018 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla terenu nieruchomości położonej przy Placu Słowiańskim 2 w Kętrzynie

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

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w § 6 oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych;
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w rozdziale IV i V – na obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – sposób ochrony obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską zostały zawarte w rozdziale III planu – w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – plan nie wprowadza ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz określa minimalną ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany; jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni;
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się terenów i obiektów związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- **potrzeby interesu publicznego** – cały teren planu przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wychodząc naprzeciw potrzebom lokalnej społeczności;
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizacji sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, plan miejscowy uwzględnia również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan miejscowy zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag.

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**. Przyjęte rozwiązania planu chronią istniejący stan zagospodarowania terenów. Ustalenia planu realizują zgłoszony wniosek co do jego zmiany w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn. Realizacja planu będzie związana z racjonalnym wykorzystaniem terenów mających predyspozycje do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w sposób zapewniający ochronę ładu przestrzennego. Ustalając przeznaczenie terenu organ uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu miejscowego pozwalają na efektywne gospodarowanie

przestrzeń przy jednoczesnym uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, umożliwiając tym samym maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz ułatwiając przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Granice planu miejscowego obejmują obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta Kętrzyn.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała niewielki pozytywny wpływ na budżet miasta. Zgodnie ze sporządzoną prognozą skutków finansowych zmiana planu miejscowego wpłynie na dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości poprzez wzrost podatków od nieruchomości w przyszłości liczonego od powierzchni budynków, a także udziału gminy w podatku dochodowym od osób fizycznych.

W trakcie procedury planistycznej, w ustawowo określonym terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej zgodnie z art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu **jawności i przejrzystości procedur planistycznych**. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do stworzenia estetycznej i uporządkowanej tkanki miejskiej. Plan stworzy lepsze podstawy prawne do inwestowania, co przyniesie miastu i jego mieszkańcom wymierne korzyści społeczne i ekonomiczne.

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