

UCHWAŁA NR XXVIII/188/2000

Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia 20 września 2000r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna w kwartale ulic Sikorskiego, Wojska Polskiego, Kołobrzeskiej i Miejskiej oraz w obrębie skrzyżowania ulic Sikorskiego i Wojska Polskiego.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity : Dz.U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 z późniejszymi zmianami/ w związku z art.18 ust.2 , pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym / Dz.U. Nr 13 z 1996r. poz. 74 z późn. zm. / - RADA MIEJSKA w Kętrzynie

u c h w a ł a co następuje :

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXIV/180/91 z dnia 18 grudnia 1991r.ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 27 z 1991r. poz. 328. Zmiana obejmuje obszar w kwartale ulic : Sikorskiego, Wojska Polskiego, Kołobrzeskiej i Miejskiej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz skrzyżowanie ulicy Sikorskiego i Wojska Polskiego oznaczonych w planie symbolami GIUH, 018KLhw, 017Lmhp i B18UO /w części/ .

Obszar objęty zmianą planu stanowi teren w granicach opracowania zgodnie z rysunkiem zmiany planu (załącznik Nr 1).

2. Zmiana planu składa się z następujących elementów :

- 1/ ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2/ rysunku zmiany planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3/ rysunku zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i podziału geodezyjnego, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4/ rysunku zasad uzbrojenia terenu, który stanowi załącznik nr 3,
- 5/ rysunku zasad kształtowania pierzei projektowanych obiektów w ulicy Wojska Polskiego, który stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały,

6/ wytycznych realizacyjnych stanowiących załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 2

Na całym obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące ustalenia ogólne :

1. Rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały obowiązuje w zakresie :
 - 1/ granicy opracowania,
 - 2/ linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach oznaczonych odpowiednimi symbolami,
 - 3/ linii zabudowy
 - 4/ funkcji i parametrów ulic, w tym szerokości ulic w liniach rozgraniczających,
 - 5/ klasyfikacji układu drogowego,
 - 6/ powiązań w układzie przestrzennym.
2. Ustala się obowiązek wyposażania obiektów lokalizowanych na terenie opracowania we wszystkie sieci infrastruktury technicznej. Sieci te należy projektować jako podziemne.
3. Wyklucza się grodzenie terenów objętych niniejszą zmianą planu oraz lokalizowanie obiektów tymczasowych i garaży naziemnych.

§ 3.

Zasady podziału terenów na przestrzeń publiczną, przestrzeń ogólnodostępną stanowiącą wspólną własność oraz tereny stanowiące odrębną własność wyznacza załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Przestrzeń ogólnodostępna – służąca obsłudze sąsiadujących nieruchomości przeznaczona jest do lokalizacji dojazdów, parkingów, garaży podziemnych (tylko w G1 UM), śmietników i podobnych urządzeń. Niedopuszczalne jest dzielenie jej, grodzenie ani żadna działalność indywidualna ograniczająca użytkowanie przez pozostałych użytkowników.

Przestrzeń publiczna – jest ogólnie dostępna bez żadnych ograniczeń użytkowanie jej regulowane jest powszechnie obowiązującymi przepisami odnoszącymi się do terenów komunalnych .

§ 4. ✓

Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami na rysunku zmiany planu (zał. nr 1 do niniejszej uchwały) o funkcji i ustaleniach jak niżej :

1. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem G1UM** – przeznaczenie pod projektowaną zabudowę usługowo-mieszkalną wraz z urządzeniami wewnątrz blokowymi (np. dojazdy, miejsca postojowe, place zabaw, zieleń, śmietniki itp.)

- 1/ od strony ulicy Wojska Polskiego obowiązują funkcje usługowe na I i II-giej kondygnacji .
Od strony ulicy Kołobrzesckiej dopuszcza się funkcję usługową na I-szej kondygnacji.
Pozostałe kondygnacje mogą być również przeznaczone pod funkcje mieszkaniową lub usługową.
Funkcje usługowe obejmują wyłącznie usługi nieuciążliwe takie jak : handel, gastronomia, rzemiosło, administracja , usługi turystyczne, bankowe itp.
- 2/ teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej ustalonej w wytycznych konserwatorskich dla miasta Kętrzyna w zakresie utrzymania :
 - zasadniczych elementów kształtowania przestrzeni
 - istniejącej substancji o wartościach kulturowych
 - charakteru i skali nowej zabudowy.
- 3/ ustala się, że wysokość zabudowy będzie wynosić 4 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
Wysokość zabudowy do kalenicy dachu nie może przekraczać 15 m licząc od poziomu chodników przyulicznych, od strony ul. Wojska Polskiego i Kołobrzesckiej.
- 4/ obowiązują dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym kształtowane na podstawie wytycznych konserwatorskich.
- 5/ zasady kształtowania pierzei ulicznej w formie „kamieniczek” podano schematycznie – na rysunku stanowiącym załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały. Zabudowa wzdłuż ul. Wojska Polskiego winna być realizowana kompleksowo.
- 6/ poziom posadzki lokali usługowych na I kondygnacji powinien odpowiadać poziomowi chodnika (z wykorzystaniem nachylenia terenu).
- 7/ wejścia do lokali usługowych na II kondygnacji, oraz kondygnacjach wyższych - wyłącznie komunikacją wewnętrzną.
- 8/ dopuszcza się lokalizację garaży , ale wyłącznie jako podziemnych z dojazdem od 3D22.
- 9/ wyklucza się dojazd i obsługę terenu G1 UM poprzez zaplecze terenu G3 MU.

2. **Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem G2MU** – przeznaczenie pod projektowaną zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług na pierwszej kondygnacji wraz z urządzeniami wewnątrz blokowymi (np. dojazdy, miejsca postojowe, place zabaw, zieleń, śmietniki itp.).

1/ Od strony ulicy Kołobrzesckiej na odcinku ulicy „projektowanej” oraz dojazdu oznaczonego 3D 22 dopuszcza się funkcję usługową na I-szej kondygnacji. Pozostałe kondygnacje mogą być również przeznaczone pod funkcję mieszkaniową lub usługową. Funkcje usługowe obejmują wyłącznie usługi nieuciążliwe takie jak : handel, gastronomia, rzemiosło, administracja, usługi turystyczne, bankowe itp.

2/ Ustala się, że wysokość zabudowy będzie wynosić 4 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).

Wysokość zabudowy do kalenicy dachu nie może przekraczać 15 m licząc od poziomu chodników przyulicznych.

3/ Obowiązują dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym.

4/ Wejścia do lokali usługowych na II kondygnacji oraz kondygnacjach wyższych – wyłącznie komunikacją wewnętrzną.

3. **Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem G3MU** – adaptowana zabudowa mieszkalno-usługowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Dopuszczalny zakres zmian i przekształceń winien być zgodny z wymogami określonymi dla strefy ochrony konserwatorskiej w strefie „B” – jak dla terenu oznaczonego symbolem G1UM pkt 1 podpunkt 3.

Istniejące trzy budynki mieszkalno-usługowe położone przy ul. Sikorskiego (pomiędzy ul. Miejską a ul. Wojska Polskiego) są obiektami zabytkowymi, a dwa z nich (Nr 40/42 i Nr 38) są wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego.

4. **Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem G1ZP-** przeznaczenie pod zieleń parkową ogólnodostępną wraz z niezbędnymi urządzeniami .Obsługuje i uzupełnia sąsiednią zabudowę mieszkaniową i usługową.

1/ pełna adaptacja zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienia.

2/ istniejącą zabudowę gospodarczą przeznacza się do rozbiórki.

§ 5.

Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem D – przeznaczenie pod ulice dojazdowe i sieci infrastruktury technicznej.

1/ Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1 D12 (1x5) – ulica Kołobrzaska - przeznaczenie pod zmodernizowaną ulicę dojazdową o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających ulicy i o szerokości jezdni 5 m oraz pod chodnik i miejsca postojowe.

2/Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2 D10 (1x5) – ulica Miejska i „projektowana”

- przeznaczenie pod zmodernizowaną ulicę dojazdową o szerokości 10 m w liniach jezdni 5 m , oraz chodniki. Na projektowanym odcinku ulicy wzdłuż terenu oznaczonego symbolem G2 MU – szerokość w liniach rozgraniczających ulicy wynosi 16 m wraz z szerokością jezdni 5 m , chodnikami i miejscami postojowymi.

3/Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3 D22 – przeznaczenie pod dojazd o szerokości 22 m w liniach rozgraniczających, chodniki i miejsca postojowe.

§ 6.

Zmienia się linie rozgraniczające ulicy Sikorskiego, Wojska Polskiego w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu (zał. Nr 1). Modernizacja skrzyżowania – jako skanalizowanego powinna odpowiadać przyjętej organizacji ruchu.

Ulica Wojska Polskiego stanowi klasę ulicy zbiorczej (Z) o szerokości 22 m w liniach rozgraniczających ulicy, o szerokości jezdni nie mniej niż 2 x 3,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

Ulica Sikorskiego stanowi klasę ulicy głównej (G) o szerokości 20-25 m w liniach rozgraniczających ulicy i o szerokości jezdni nie mniej niż 2 x 3,5 m. z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania .

§ 7. ✓

Zasady obsługi projektowanej zabudowy przez elementy infrastruktury technicznej oraz miejsca jej włączenia do istniejącej sieci pokazano na rysunku, który stanowi załącznik nr 3.

1/ Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie projektowanymi kablami energetycznymi z istniejącej trafostacji przy ulicy Kołobrzeskiej.

Stacja wymaga modernizacji.

- 2/ Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanej wodociągowej sieci ulicznej w układzie pierścieniowym łączącym ulice : Sikorskiego, Miejską „projektowaną” Kołobrzeską z ulicą Wojska Polskiego.
- 3/ Ścieki sanitarne z projektowanego budynku przy ul. Wojska Polskiego odprowadzane będą do istniejącego kolektora sanitarnego w ulicy Wojska Polskiego. Z pozostałych projektowanych obiektów kubaturowych ścieki sanitarne odprowadzane będą projektowanym kolektorem sanitarnym od ulicy Kołobrzeskiej do istniejącego kolektora sanitarnego na przedłużeniu ulicy Uroczej.
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych obowiązuje wyłącznie do sieci miejskiej z wykluczeniem zbiorników bezodpływowych.
- 4/ Wody deszczowe odprowadzane będą projektowanymi kolektorami deszczowymi z obszaru G1UM wraz z ulicą Kołobrzeską do istniejącego kolektora deszczowego w ulicy Wojska Polskiego, natomiast z obszaru G2MU wraz z odcinkiem ulicy Kołobrzeskiej, dojazdem 3D 22 i odcinkiem ulicy „projektowanej” odprowadzane będą projektowanym kolektorem deszczowym do istniejącego kolektora deszczowego w ulicy Harcerskiej.
- 5/ Zaopatrzenie w gaz ziemny odbywać się będzie z istniejącego gazociągu w ulicy Wojska Polskiego.
- 6/ Zaopatrzenie w energię ciepłą przewiduje się z urządzeń grzewczych gazowych lokalnych lub z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- 7/ Projektowana sieć telekomunikacyjna podłączona będzie do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej w ulicy Wojska Polskiego.
- 8/ Realizacja zabudowy uwarunkowana jest uzbrojeniem terenu w ciągach ulic dojazdowych ”D” oraz przyłączy do budynków.
- Realizacja uzbrojenia winna uwzględniać warunki wydane przez poszczególnych dysponentów sieci.
- Uzbrojenie terenu kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem zostanie przebudowane na warunkach określonych przez dysponentów poszczególnych rodzajów uzbrojenia.

§ 8.

Zgodnie z art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla następujących terenów :

L.p.	Oznaczenia przeznaczenia terenu w rysunku planu	Wysokość procentowa stawki
1.	G1UM	0
2.	G2MU	0
3.	G3MU	0
4.	Pozostałe tereny	0

§ 9.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna określone w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 10.

Uchwała wraz z załącznikiem Nr 1 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 11.

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna przechowywana jest w Urzędzie Miasta w Kętrzynie.

Kopie zmiany planu otrzymują :

- Wojewoda Warmińsko – Mazurski
- Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego
- Starosta Powiatu Kętrzyn

2. Zainteresowani mają prawo wglądu do planu oraz zasięgnięcia informacji.

§ 12.

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Kętrzynie

[Podpis]
mgr Urszula Baraniecka