

**UCHWAŁA NR LXV/413/14
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE**

z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Szpitalną, Marii Curie – Skłodowskiej, Wł. Jagiełły, Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXIV/232/04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 168, poz. 2082 z dnia 07 grudnia 2004 r. – w obszarach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej 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 2013 r. poz. 594 ze zmianami: Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318, z 2014 r. poz. 379) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014 r. poz. 379) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XLIX/297/13 z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Szpitalną, Marii Curie – Skłodowskiej, Wł. Jagiełły, Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXIV/232/04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 168, poz. 2082 z dnia 07 grudnia 2004 r. – w obszarach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej w Kętrzynie - Rada Miejska w Kętrzynie uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział I
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Szpitalną, Marii Curie – Skłodowskiej, Wł. Jagiełły, Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXIV/232/04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 168, poz. 2082 z dnia 07 grudnia 2004 r. – w obszarach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej w Kętrzynie zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XLIX/297/13 z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Szpitalną, Marii Curie – Skłodowskiej, Wł. Jagiełły, Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXIV/232/04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 168, poz. 2082 z dnia 07 grudnia 2004 r. – w obszarach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) granice obszaru opracowania planu,
- 2) granica administracyjna miasta,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) 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, ponieważ nie występują w granicach planu.

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

- 1) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przechowywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 2) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem: piwnic, suterenu i antresoli,
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą położenie lica frontowej ściany nowo realizowanych budynków; dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez takie elementy jak gzymsy, balkony, wykusze, okapy, daszki nad wejściami do budynków, schody zewnętrzne, elementy odwodnienia,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków,
- 5) 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,
- 6) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar przeznaczenia wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia dla którego obowiązują ustalenia planu zarówno rysunkowe jak i tekstowe,
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za nie normatywne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 9) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca postojowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział II

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

§ 6. 1. Rodzaje przeznaczenia terenów na cele:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczonej na rysunku planu symbolem – **MN/U**,
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW/U**,
- 3) zabudowy usług, przemysłu i składów – oznaczonej na rysunku planu symbolem **UPS**,
- 4) zabudowy usługowej – oznaczonej na rysunku planu symbolem – **U**,
- 5) zieleni urządzonej – oznaczonej na rysunku planu symbolem – **ZP**,
- 6) zieleni izolacyjnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem – **ZI**,
- 7) obsługi komunikacji – oznaczonej na rysunku planu symbolem – **KP**,
- 8) dróg publicznych zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem – **KDZ**,
- 9) dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem – **KDL**,
- 10) dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem – **KDD**.

2. Ze względu na różne zasady zagospodarowania w ramach jednego przeznaczenia, dla części terenów wprowadza się podział oznaczony numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

3. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 7. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 8. 1. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

2. Za dostęp do drogi publicznej uważa się bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności gruntowej.

§ 9. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia oraz cele publiczne, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, zieleń miejską można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 10. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

§ 11. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji lokalnych celów publicznych:

- 1) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP**,

- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD**.

Rozdział III

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

§ 12. 1. W granicach planu z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami ochronie konserwatorskiej podlegają budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Lp.	Ulica	Nr budynku	Rodzaj budynku
1.	Chrobrego	3	budynek biurowy, początek XX w.
2.	Chrobrego	7	budynek mieszkalny, 2 ćwierć XX w.
3.	Chrobrego	8	budynek biurowy, koniec XIX w.
4.	Lipowa	3	budynek mieszkalny, 2 ćwierć XX w.
5.	Lipowa	5	budynek mieszkalny, 2 ćwierć XX w.
6.	Lipowa	7	budynek mieszkalny, 2 ćwierć XX w.
7.	Lipowa	9	budynek mieszkalny, 2 ćwierć XX w.
8.	Lipowa	11	budynek mieszkalny, 2 ćwierć XX w.
9.	Lipowa	15	budynek mieszkalny, 2 ćwierć XX w.

2. Ustalenia dla obiektów zabytkowych znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji, w tym rodzaj i forma stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji,
- 2) zakazuje się dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej,
- 3) zakazuje się zmian kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego,
- 4) zakazuje się zmian w obrębie elewacji budynków z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich,
- 5) zakazuje się zewnętrznej termomodernizacji budynków,
- 6) dopuszcza się adaptację budynków do nowych funkcji, przy zachowaniu ich historycznego charakteru,
- 7) remonty budynków należy przeprowadzać z uwzględnieniem historycznych materiałów,
- 8) reklamy lokalizowane na budynkach powinny nawiązywać wyglądem i konstrukcją do form historycznych.

Rozdział IV

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

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

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

Rozdział V

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

§ 15. 1. W granicach planu kwalifikuje się w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowych, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, oznaczone symbolami przeznaczenia: **1MN/U, 2MN/U, 1MW/U, 2MW/U**.

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.

§ 16. 1. W celu podwyższenia standardów krajobrazowych oraz jakości zamieszkania plan wskazuje lokalizację zespołów zieleni urządzonej i izolacyjnej oznaczonych symbolami: **1ZP, 1ZI**.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1 zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 17. 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 VI

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 18. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL**.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDD, 2KDD** oraz drogi i ciągi pieszo-jezdne zlokalizowane na zasadach określonych w pkt 3.

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

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

§ 19. Wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne na terenach dróg publicznych powinny uwzględniać dostępne środki i możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 20. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów z terenów funkcjonalnych oraz dróg wewnętrznych.

Rozdział VII

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

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

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

§ 23. Zasady odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych z obszaru planu określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

§ 25. 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.

§ 26. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w tym: w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na terenach dróg wewnętrznych, na terenach ciągów pieszo-jezdnych oraz na terenach zieleni urządzonej i izolacyjnej.

Rozdział VIII

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

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

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

2. Działki uzyskiwane w wyniku podziału oraz scalania i podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 15 m,
- 2) powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów,
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70°.

§ 29. W granicach planu ustala się możliwość wydzielenia działek o innych parametrach niż określone w §28 pkt 2 w sytuacji:

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

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

§ 31. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta i dróg publicznych.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział IX

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem przeznaczenia: 1MN/U, 2MN/U

§ 32. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: 1MN/U, 2MN/U przeznacza się na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

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

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1MN/U, 2MN/U funkcja usługowa może być realizowana tylko jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1MN/U, 2MN/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, 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 magazynowania odpadów.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1MN/U, 2MN/U wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać zagospodarowanie terenu spełniające następujące warunki:

- 1) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,
- 2) musi być zapewniona możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 3) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 4) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m²,

6) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 5) pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

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

- 1) zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą,
- 2) zabudowa usługowa może być realizowana jako:
 - a) wydzielona w części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MN/U**, **2MN/U**,
 - b) wyodrębniony budynek na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **2MN/U**,
- 4) dopuszcza się przeznaczenie do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na cele usługowe,
- 5) dopuszcza się utrzymanie zabudowy usługowej istniejącej przed wejściem w życie planu,
- 6) nowoprojektowane budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 7) główne kalenice dachów należy lokalizować równoległe do frontu działki budowlanej,
- 8) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 9) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 35° do 50° oraz pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym ceglastym,
- 10) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 11) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków.

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

- 1) minimalny w.i.z. – 0,2,
- 2) maksymalny w.i.z - 0,8,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy nadziemnych pełnych – 1,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych – 1,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN/U** - 40%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **2MN/U** - 25%,
- 7) poziom rzędnej parteru nowego budynku – maksymalnie 60 cm nad poziom terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MN/U**, **2MN/U** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) na obszarze objętym planem nakazuje się zapewnienie przez inwestora miejsc parkingowych na terenie własnej działki budowlanej, na której powstała inwestycja,
- 2) dla funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 3) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MN/U, 2MN/U** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki deszczowe muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 5),
- 5) dopuszcza się inne sposoby odprowadzania wód opadowych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział X

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

§ 39. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1MW/U, 2MW/U** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MW/U, 2MW/U** realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MW/U, 2MW/U** funkcja usługowa może być realizowana tylko jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MW/U, 2MW/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,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 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.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MW/U, 2MW/U** wydzielenie 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 ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,

- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 600 m²,
- 7) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków dopuszcza się wskaźniki liczbowe związane z powierzchnią terenu inne niż określone w pkt 6) pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów określonych w planie.

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

- 1) zabudowę należy realizować w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych,
- 2) dopuszcza się przeznaczenie do 40% powierzchni użytkowej budynków na cele usługowe,
- 3) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,
- 4) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 5) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio stykającej się z zabudową istniejącą:
 - a) wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy istniejącej,
 - b) połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - c) główne kalenice dachów powinny być równoległe,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) minimalny w.i.z. – 0,5,
- 2) maksymalny w.i.z. – 1,8,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych pełnych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 5,
- 5) maksymalna ilość kondygnacji poddaszowych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 2,
- 6) maksymalna ilość kondygnacji pełnych zabudowy garażowej – 1,
- 7) minimalna ilość kondygnacji zabudowy pełnych dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 2,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 25 %,
- 9) poziom rzędnej parteru nowego budynku – maksymalnie 60 cm nad poziom terenu,
- 10) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MW/U**, **2MW/U** 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 mieszkalnictwa wielorodzinnego trzeba zapewnić minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 3),
- 3) dla funkcji mieszkalnych wielorodzinnych istniejących przed wejściem w życie planu lub w przypadku adaptacji istniejących przed wejściem w życie planu budynków na cele mieszkaniowe wielorodzinne dopuszcza się zapewnienie minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

- 4) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników.

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

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki deszczowe muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1MW/U, 2MW/U** każda nieruchomość lub zespół nieruchomości musi posiadać wyznaczone miejsca na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania.

Rozdział XI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług, przemysłu i składów oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS

§ 47. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS** przeznaczają się na realizację i utrzymanie zabudowy usług, przemysłu i składów.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS** realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura, z zastrzeżeniem pkt 5.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS** utrzymanie istniejących oraz lokalizację nowych właścicielskich lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem zachowania udziału funkcji mieszkalnych określonych w § 52 pkt 1 ppkt 4).

4. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **8UPS** zagospodarowanie terenu należy kształtować w formie utwardzonych składów i parkingów.

5. Zakazuje się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **8UPS** budowy budynków.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS** wprowadza się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 2) składowania i magazynowania odpadów.

§ 49. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS** wydzielanie 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 ilości określonej w planie,

- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż:
 - a) 600 m² – na terenie oznaczonego symbolem przeznaczenia **1UPS**,
 - b) 3000 m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS**,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków określonych w planie, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w pkt. 6):
 - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
 - b) dla działek wyznaczanych dla istniejących budynków,
 - c) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **8UPS** w zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności przez teren oznaczony symbolem przeznaczenia **7UPS** albo z istniejącego zjazdu z ul. Chrobrego przez ustanowienie służebności na działkach: nr 23/12, 23/10 i 23/8 obręb 3 zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) zakazuje się budowy budynków na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **8UPS**,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

§ 52. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS**, ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) minimalny w.i.z. – 0,4,
- 2) maksymalny w.i.z.:
 - a) 1 - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UPS**,
 - b) 1,5 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **2UPS, 3UPS**,
 - c) 2 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS**,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) do 25 m - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS**,
 - b) do 15 m - na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **7UPS**,
- 4) maksymalny udział funkcji mieszkalnych w jednym budynku:
 - a) 25% powierzchni budynku, jednak nie więcej niż 80 m² na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UPS**,
 - b) 10% powierzchni budynku, jednak nie więcej niż 100 m² na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS**,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 5%.

2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **8UPS** ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 20%.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS** ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji przemysłowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 10 osób zatrudnionych (w przypadku pracy zmianowej - na najliczniejszej zmianie) lub będących użytkownikami,
- 3) dla funkcji usługowych i składów:
 - a) związanych ze sprzedażą detaliczną należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych (w przypadku pracy zmianowej - na najliczniejszej zmianie) lub będących użytkownikami,
 - b) nie związanych ze sprzedażą detaliczną należy zapewnić minimum 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych (w przypadku pracy zmianowej - na najliczniejszej zmianie) lub będących użytkownikami.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki deszczowe muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1UPS, 2UPS, 3UPS, 4UPS, 5UPS, 6UPS, 7UPS, 8UPS** każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania.

Rozdział XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U

§ 56. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług.

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

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej,
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania i magazynowania odpadów.

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** wydzielenie 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 ilości określonej w planie,
- 4) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej musi być nie mniejsza niż 2000 m²,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków określonych w planie, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w pkt 6):
 - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
 - b) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
 - c) dla działek przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej,
 - d) dla działek wydzielanych pod istniejącym budynkiem.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) połączenie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 4) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) minimalny w.i.z. – 0,4,
- 2) maksymalny w.i.z. - 1,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12 m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1U, 2U, 5U**,
 - b) 15 m na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **3U, 4U**,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 15%,
- 5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160 cm.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych:
 - a) związanych ze sprzedażą detaliczną należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami,
 - b) nie związanych ze sprzedażą detaliczną należy zapewnić minimum 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych (w przypadku pracy zmianowej - na najliczniejszej zmianie) lub będących użytkownikami.

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 4) ścieki deszczowe muszą być odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 63. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

- 1) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka nieruchomości.

Rozdział XIII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1ZP

§ 64. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1ZP** przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią urządzoną.

2. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZP** możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 65. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZP** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową,
- 5) składowania i magazynowania odpadów.

§ 66. Dla terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 2) przynajmniej 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) zakazuje się zabudowy budynkami.

Rozdział XIV

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem przeznaczenia 1ZI

§ 67. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1ZI** przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią izolacyjną.

2. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZI** możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: infrastruktura techniczna, ogrodzenia i mała architektura.

§ 68. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZI** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 3) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 4) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej oraz prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową,
- 5) składowania i magazynowania odpadów.

§ 69. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1ZI** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przynajmniej 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 2) zakazuje się zabudowy budynkami.

Rozdział XV

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obsługi komunikacji oznaczonego symbolami przeznaczenia: 1KP, 2KP

§ 70. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **1KP, 2KP** przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z obsługą komunikacji, w tym parkingi i zespoły garażowe.

2. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KP, 2KP** możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Ustala się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KP, 2KP** możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych wbudowanych w budynki związane z funkcją terenu.

§ 71. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KP, 2KP** wprowadza się zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 2) lokalizowania wszelkiej uciążliwej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,
- 3) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 4) składowania i magazynowania odpadów.

§ 72. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KP, 2KP** wydzielenie 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,
- 3) musi być zapewniona możliwość wydzielenia miejsc do właściwego gromadzenia odpadów,

4) musi być zapewniona możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 2) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) minimalny w.i.z. – 0,2,
- 2) maksymalny w.i.z. - 1,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%.

§ 75. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KP, 2KP** ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie zespoły parkingów i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) wszystkie zrzuty wód opadowych z nawierzchni związanych z ruchem lub postojem pojazdów muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

Rozdział XVI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD

§ 76. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD** przeznaczają się na realizację dróg publicznych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:

- 1) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego,
- 2) infrastruktury technicznej,
- 3) urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 77. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami przeznaczenia: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**,
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem przeznaczenia: **1KDL**,
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia: **1KDD, 2KDD**.

§ 78. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej.

§ 79. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, muszą być wyposażone w tę kanalizację,
- 2) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 3) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

§ 80. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDZ, 2KDZ** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki i ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo-rowerowe,
- 3) drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

§ 81. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **3KDZ** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obszar przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej zbiorczej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 82. Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1KDL** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

§ 83. Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: **1KDD, 2KDD** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

DZIAŁ IV

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział XVII

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 84. 1. 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.

2. Wszelkie nowe działania inwestycyjne na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pkt 1 muszą być zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

§ 85. W granicach planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką (do skrzyżowania z ul. Szpitalną), Szpitalną, Marii Skłodowskiej-Curie, Wł. Jagiełły (do skrzyżowania z ul. Rynkową), Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr XXXIV/232/04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 168, poz. 2062 z dnia 7 grudnia 2004 r.

§ 86. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) dla terenów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kętrzyn w/w stawki nie ustala się,

2) dla pozostałych terenów w/w stawkę ustala się w wysokości 30%.

§ 87. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

§ 88. 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 .

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kętrzynie

Stanisław Wachnik