

WRZESIEŃ 2005

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA KĘTRZYN W KWARTALE TERENU POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI BYDGOSKĄ, CHOPINA, RZEKĄ
GUBER, POZNAŃSKĄ, GDAŃSKĄ (OD SKRZYŻOWANIA Z UL. POZNAŃSKĄ) I GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ
MIASTA KĘTRZYN

Zgodnie z uchwałą nr IV/41/02 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30 grudnia 2002r.
o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego jak wyżej

SPORZĄDZIŁ:
BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN
UL. WOJSKA POLSKIEGO 11
11-400 KĘTRZYN

OPRACOWAŁ:
Zespół
INSTYTUTU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA
W WARSZAWIE
UL. KRZYWICKIEGO 9
w składzie:
mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierownik zespołu - uprawnienia urbanistyczne nr 1628
mgr Adam Wiliński
współpraca:
mgr inż. Krzysztof Pogłód
mgr inż. arch. Krzysztof Matysiak
mgr inż. Inga Hutkowska
mgr Maria Kilińska
mgr Monika Bukat

UCHWAŁA Nr LIII / 336 / 05
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia 15 września 2005r.

W sprawie: MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘTRZYN W KWARTALE TERENU POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI BYDGOSKĄ, CHOPINA, RZEKĄ GUBER, POZNAŃSKĄ, GDAŃSKĄ (OD SKRZYŻOWANIA Z UL. POZNAŃSKĄ) I GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA KĘTRZYN

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 Zmiany Dz. U. z 2002 r. [Nr 23, poz. 220](#), [Nr 62, poz. 558](#), [Nr 113, poz. 984](#), [Nr 153, poz. 1271](#) i [Nr 214, poz. 1806](#); z 2003 r. [Nr 80, poz. 717](#) i [Nr 162, poz. 1568](#); z 2004 r. [Nr 102, poz. 1055](#) i Nr 116, poz. 1203) oraz na podstawie art. 20 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 [Zmiany](#); Dz. U. z 2004 r. [Nr 6, poz. 41](#), [Nr 141, poz. 1492](#), Dz. U. Nr 113 z 2005r. poz.954)

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonym pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn z wyłączeniem terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym po 1995roku, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XVI/111/99.

§ 2. 1. Obszar planu określony został na rysunku planu granicą planu oraz granicą planu obowiązującego którego obszar został wyłączony z opracowania.

2. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Uchwała nie zawiera rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu ponieważ w trakcie prowadzonej procedury żadne uwagi nie zostały wniesione.

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 2 do niniejszej uchwały.

5. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

6. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Kętrzyn określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XV/96/99 z dnia 27.10.1999r.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B” - ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabytkowych elementów przestrzennych,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „E” - ochrony ekspozycji miasta historycznego,
- 7) obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków,
- 8) granica strefy zalewu 1%,
- 9) granica strefy zalewu 5%,

- 10) obszar zagrożenia osuwiskowego,
- 11) proponowane podziały na działki budowlane,
- 12) linie rozgraniczające terenów dróg docelowo nie mających połączenia w ruchu kołowym,
- 13) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
- 14) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MWU-1, MWU-2, MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, US, UPS, R-1, R-2, KS-1, KS-2, KS-3, ZP-1, ZP-2, ZL-1, ZL-2, WS-1, G-1, WK-1, KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KDW-1, KDW-2, CP-1, CP-2.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:

- 1) granice administracyjne miasta,
- 2) granice planów obowiązujących, których obszary są wyłączone z opracowania,
- 3) granica terenów zamkniętych wyłączonych z obszaru opracowania planu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z odrębnych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian w planie.

4. Liniowe oznaczenia graficzne nie będące liniami rozgraniczającymi a wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 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. Ilekc w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,

2) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

3) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,

4) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

5) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

6) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,

7) kondygnacji pełnej – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60cm,

- 8) kondygnacji w poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym, a ścianka kolankowa nie jest wyższa niż 60cm,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać noworealizowanych budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu,
- 11) 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,
- 12) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, 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,
- 13) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 14) 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,
- 15) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 16) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 17) zieleni miejskiej - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,
- 18) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 19) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów usługowych.

§ 6. Każdy przepis lub ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.

§ 7. 1. Plan wskazuje granicę terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów odrębnych, które wyłączają się z obszaru opracowania planu.

2. Tereny zamknięte wskazane w planie nie mają wyznaczonych stref ochronnych.

3. Zasady zagospodarowania na tych terenach określają odpowiednie przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział II

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

§ 8. 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) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
 - c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 9. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MWU-1, MWU-2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- 2) MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 - tereny usług,
- 4) US-1 – tereny usług sportu i rekreacji,
- 5) UPS-1 – tereny usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów,
- 6) R-1, R-2 – tereny rolnicze,
- 7) KS-1, KS-2, KS-3 - tereny zaplecza komunikacji samochodowej,
- 8) ZP-1, ZP-2 - tereny zieleni urządzonej,
- 9) ZL-1, ZL-2 – lasy,
- 10) WS-1 – tereny wód powierzchniowych,
- 11) G-1 – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- 12) WK-1 – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi i kanalizacja,
- 13) KD-1, KD-2, KD-3, KD-4 - tereny dróg publicznych,
- 14) KDW-1, KDW-2 – tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym,
- 15) CP-1, CP-2 – ciągi pieszo-rowerowe.

2. Ze względu na zasady zagospodarowania w ramach jednego przeznaczenia, dla terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji 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.

§ 10. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty

obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, place publiczne, zielen 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.

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

§ 12. 1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny usług publicznych oświaty sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia U-4, tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, tereny zieleni urządzonej bez zabudowy kubaturowej oznaczone symbolem przeznaczenia ZP-1, oraz tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia US-1.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

Rozdział III

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

§ 13. 1. Plan obejmuje ochroną i wskazuje obiekty zabytkowe będące w ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego.

2. Bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków nie wolno zabytków przerabiać, przebudowywać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian.

3. Wszystkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w ewidencji zabytków muszą być zgłoszone właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

§ 14. Plan wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1) strefę ochrony konserwatorskiej „B” - ochrony zasadniczych elementów rozplanowania i zabytkowych elementów przestrzennych, określoną jego granicą na rysunku planu. W obrębie strefy „B”:

- a) nowa zabudowa powinna nawiązywać do charakteru i skali zabudowy historycznej,
- b) należy pokrycie wszystkich dachów wykonywać z dachówki ceramicznej,
- c) projekty realizacyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- d) wszystkie działania remontowe i modernizacyjne budynków mają obowiązek uzyskania wytycznych konserwatorskich,

2) strefę ochrony konserwatorskiej „E” - ochrony ekspozycji miasta historycznego określoną na rysunku planu. Strefa „E” określa kierunki ekspozycji sylwetki miasta od strony centrum miasta. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „E”:

- a) ustala się obowiązek zgłoszenia wszystkich nowych inwestycji związanych z sylwetką miasta, właściwemu wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków,
- b) w obrębie strefy „E” należy dążyć do zachowania obecnych warunków ekspozycji poprzez zakaz wprowadzania obiektów mogących je pogorszyć.

Rozdział IV

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

§ 15. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej.

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

§ 16. 1. Część terenu planu objęta jest ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody - Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Guber.

2. Zasady ochrony w zakresie zagospodarowania przestrzennego Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Guber określone są w przepisach odrębnych.

§ 17. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony terenów przybrzeżnych wód powierzchniowych:

- 1) zakazuje się utwardzania brzegu rzeki poza niezbędnymi dojazdami pieszymi,
- 2) należy zapewnić odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, położonych bezpośrednio w sąsiedztwie rzeki, tylko po uprzednim podczyszczeniu w separatorach,
- 3) należy prowadzić wszelkie inwestycje w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód wglębnych.

Rozdział V

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

§ 18. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych nie ogrodzonych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
- 3) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów; ścieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z nich wody.

§ 19. Na wszystkich terenach funkcjonalnych zrzuty wód opadowych należy wyposażyć w urządzenia podczyszczające jeśli woda z nawierzchni utwardzonych jest odprowadzana do gruntu w jednym punkcie z powierzchni większej niż 100 m².

§ 20. 1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych plan wskazuje lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej plan ustala następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się bezwzględne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 2) zagospodarowanie terenu przy zespołach o charakterze liniowym musi umożliwiać migrację zwierząt,
- 3) nakazuje się ich uwzględnianie w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych.

§ 21. 1. Plan wskazuje następujące obszary zagrożenia powodziowego:

- 1) strefa zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
- 2) strefa zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 5%.

2. W obszarach zagrożenia powodziowego nakazuje się dla wszelkich budowli przyjmowanie rozwiązań technicznych uwzględniających prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi.

§ 22. 1. Plan wskazuje obszary zagrożenia osuwiskowego.

2. Na obszarach zagrożenia osuwiskowego zabrania się lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

3. Elementy infrastruktury powinny być realizowane z uwzględnieniem zagrożenia osuwiskowego.

§ 23. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

1) szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,

2) lokalizację wszystkich obiektów o wysokości 100 m nad poziom terenu i wyższych, na obszarze planu, wymagają uzgodnienia z Głównym Inspektorem Lotnictwa Cywilnego.

Rozdział VI

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 24. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KD-1, KD-2, KD-3, KD-4.

2. Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KD-1 i KD-2.

§ 25. 1. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem przeznaczenia KDW-1, KDW-2 oraz ciągi pieszo – rowerowe oznaczone symbolem przeznaczenia CP-1, CP-2 wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe realizowane na terenach funkcjonalnych.

2. Drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe i ścieżki rowerowe można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa ruchu kołowego, plan wskazuje linie rozgraniczające pomiędzy terenami dróg docelowo rozdzielające połączenia w ruchu kołowym. Docelowe zagospodarowanie terenów znajdujących się bezpośrednio przy tych liniach musi uniemożliwiać łączenie ruchu pojazdów samochodowych poprzez te linie.

2. Wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne na terenach dróg publicznych muszą uwzględniać dostępne środki i możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu.

§ 27. 1. Zjazdy na działki budowlane i włączenia dróg wewnętrznych powinny być realizowane z terenów oznaczonych symbolami KD-3, KD-4.

2. Dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych z terenów oznaczonych symbolami KD-1 i KD-2.

Rozdział VII

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 28. Wszystkie obiekty obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej jeśli zostały one sporządzone przez Burmistrza Miasta Kętrzyn.

§ 29. 1. Na obszarze planu docelowo zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi ze stacji wodociągowych „Zachód” w Jeżewie lub „Wschód” w Karolewo-Czerniki.

2. Na obszarze planu docelowo ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji tłocznej do oczyszczalni ścieków w miejscowości Trzy Lipy.

§ 30. Zagospodarowanie i zabudowa dotycząca obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze opracowania poza terenami oznaczonymi symbolami przeznaczenia G-1, WK-1:

- 1) dla obiektów obsługi technicznej miasta realizowanych na terenach funkcjonalnych dopuszcza się stosowanie parametrów związanych z zagospodarowaniem i zabudową terenu innych niż ustalone w planie,
- 2) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

§ 31. Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem iż nie wymagają one instalacji na wolno stojących konstrukcjach wieżowych.

§ 32. 1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych:

- 1) wymaga uzgodnienia z zarządcami drogi,
- 2) powinna być prowadzona poza pasem nawierzchni utwardzonych w szczególności w przypadku dróg nowo realizowanych.

Rozdział VIII

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 33. 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.

§ 34. 1. Działki lub zespoły działek, 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 scalania i podziału nieruchomości powinny mieć następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
- 2) powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70°.

§ 35. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielania niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i terenów zieleni.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział IX

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2

§ 36. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU-1 i MWU-2 realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: usługi nieuciążliwe, garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 37. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się

- 7) poziom rzędnej parteru budynku nie może być więcej niż 60cm nad poziom terenu,
- 8) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 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 należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami,
- 3) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury miejskiej:

- 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 i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
- 9) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 12) 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 i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 14) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 16) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MNU-1, MNU-2, MNU-3 i MNU-4 zaleca się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział XI

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług
oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4 i U-5 oraz usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1

§ 54. Na terenach usług, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolem przeznaczenia U-1,
- 2) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem przeznaczenia U-2,
- 3) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem rzemiosła oraz przetwórstwa rolno-spożywczego oznaczone symbolem przeznaczenia U-3,
- 4) tereny usług publicznych oświaty, sportu i rekreacji oznaczone symbolem przeznaczenia U-4,
- 5) tereny usług kultu religijnego oznaczone symbolem przeznaczenia U-5.

§ 55. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-5 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług, teren oznaczony symbolem przeznaczenia U-4 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług oświaty, sportu i rekreacji, teren oznaczony symbolem przeznaczenia US-1 przeznacza się na realizację i utrzymanie usług sportu i

rekreacji.

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

3. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowych jako mieszkania wbudowane w budynki usługowe, których powierzchnia użytkowa stanowi:

- 1) nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej całego budynku na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-3, U-4 i US-1,
- 2) nie więcej niż 50% na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5,

4. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-2 zabudowę mieszkaniową w formie budynków mieszkaniowych lub budynków mieszkalno- usługowych,

5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1 ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu turystyki i rekreacji. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5 ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu kultu religijnego.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 wprowadza się całkowity zakaz:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych poza terenami oznaczonymi symbolem przeznaczenia terenu U-3,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania 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) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 57. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 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 wydzielania 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) 1000m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1 i U-2,
 - b) 2000m² - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3, U-4, U-5 i US-1,
- 7) w następujących przypadkach, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków wynikających z planu, dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek niż określona w ustępie 6):
 - a) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu,
 - b) dla działek wydzielanych dla istniejących budynków,

- c) dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,
- d) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu.

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 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) dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na działkach, na których szerokość terenu pod zabudowę pomiędzy linią zabudowy a granicą działki jest mniejsza niż 12m, pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie równocześnie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) 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,
- 4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
- 5) pokrycie dachówką w strefie ochrony konserwatorskiej „B” wyłącznie dachówką ceramiczną,
- 6) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 7) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

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

- 1) maksymalny w.i.z.:
 - a) 1,0 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U- 2, U-3 i U-4,
 - b) 0,6 - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5 i US-1,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U- 2,
 - b) 15m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3, U-4 i US-1,
 - c) 30m na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-5,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej:
 - a) 30% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2 i U-4,
 - b) 20% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-3,
 - c) 50% - na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia US-1 i U-5,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 160cm,
- 5) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-4 i US-1 dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń sportowych o wysokości innej niż określone w pkt 4 pod warunkiem, że inna wysokość wynika z rozwiązań technologicznych wymaganych dla danego urządzenia sportowego.

§ 60. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 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 funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych lub będących użytkownikami,
- 4) dla mieszkalnictwa trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 4) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%.

§ 61. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 ustala się następujące zasady obsługi w 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 i 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 działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) 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 i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 5) wszystkie zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni ponad 50m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 62. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i US-1 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące miejsc gromadzenia odpadów:

- 1) każda działka musi posiadać wyznaczone miejsce na oddzielne oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych ulegających biodegradacji przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział XII

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS-1

§ 63. 1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia UPS przeznacza się na realizację i utrzymanie usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów.

2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS-1 realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej między innymi takiej jak: garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UPS-1 wbudowane w budynki usługowe mieszkania, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej całego budynku.

§ 64. Tereny usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów, ze względu na zasady zagospodarowania oznaczają się jako tereny o niskiej intensywności oznaczone symbolem przeznaczenia UPS-1.

§ 65. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia UPS wprowadza się całkowity zakaz: