

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna  
na terenie położonym przy ulicy Bydgoskiej i granicy administracyjnej miasta Kętrzyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z Uchwałą Nr LXXVII/574/2023 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy ulicy Bydgoskiej i granicy administracyjnej miasta Kętrzyn, Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział I**  
**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy ulicy Bydgoskiej i granicy administracyjnej miasta Kętrzyn zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr LXXVII/574/2023 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn na terenie położonym przy ulicy Bydgoskiej i granicy administracyjnej miasta Kętrzyn.

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

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

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

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

6. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Planu Ogólnego Miasta Kętrzyna uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr XXXI/189/2026 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 26 lutego 2026 r.

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

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

2. Oznaczenia i informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa kontrolowana gazociągu,
- 2) strefa eksploatacyjna od stacji gazowej,
- 3) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- 4) strefa ograniczonego użytkowania od terenów kolejowych,
- 5) teren udokumentowanego osuwiska aktywnego okresowo o numerze ewidencyjnym 114490.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w: ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 4. Plan nie określa wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać ściany budynków,
- 2) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców i obsługi terenów,
- 3) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i cyfrowe wyróżniające poszczególne tereny spośród innych terenów,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar przeznaczenia wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia, dla którego obowiązują ustalenia planu zarówno rysunkowe jak i tekstowe,
- 5) uciążliwości - należy przez to rozumieć działanie uznawane za przekraczające normy wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział II**

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

§ 6. Rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U**,
- 2) teren usług lub produkcji – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-P**,
- 3) teren usług lub stacji paliw płynnych – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-INS**;
- 4) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **ZP**,
- 5) teren drogi głównej - oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDG**,
- 6) teren drogi lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDL**,
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku symbolem przeznaczenia **KR**,
- 8) teren komunikacji pieszo-rowerowej – oznaczony na rysunku symbolem przeznaczenia **KP**.

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

§ 8. W granicach planu występuje ponadlokalny cel publiczny - droga wojewódzka nr 591 zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1KDG.

§ 9. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji lokalnych celów publicznych teren drogi publicznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1KDL i 2KDL.

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

### **Rozdział III**

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

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

### **Rozdział IV**

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

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

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

## **Rozdział V**

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

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

1) teren rekreacyjno-sportowy – oznaczony symbolami **ZP**.

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.

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

## **Rozdział VI**

### **Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej**

§ 16. 1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren dróg publicznych lokalnych oznaczonych symbolami: **1KDL i 2KDL** wraz z połączeniem z drogą publiczną główną oznaczoną symbolem **1KDG**, stanowiącą zewnętrzny układ komunikacyjny dla terenu objętego planem.

2. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się teren wewnętrznej obsługi komunikacyjnej oznaczony symbolem **1KR**.

## **Rozdział VII**

### **Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział VIII**

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

§ 25. 1. W granicach planu znajduje się teren udokumentowanego osuwiska aktywnego okresowo, ujęty w bazie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO pod nr 114490 oznaczony odpowiednio na rysunku planu. Zagospodarowanie terenu należy realizować w sposób zabezpieczający przed powstawaniem ruchów masowych. Zakazuje się realizacji budynków.

2. W granicach planu nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych występują pasy technologiczne, w których mają zastosowanie ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie norm natężenia pola elektromagnetycznego od tych linii. Ograniczenia w zabudowie przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania tych linii.

4. Wzdłuż sieci gazowych występują, strefy kontrolowane, w których mają zastosowanie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu przestają obowiązywać w przypadku likwidacji sieci.

5. W granicach strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z ruchem kolejowym, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ruchu kolejowego.

## **Rozdział IX**

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane**

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

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

2. Ustala się wymagania dla nowo wydzielanych działek budowlanych w wyniku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **KDG, KDL, KR, KP, ZP**:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 30 m,
- 3) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale - 65° ÷ 115°.

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

## **DZIAŁ III**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział X**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług oznaczonych symbolem przeznaczenia 1U, 2U**

§ 29. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1U, 2U**, przeznacza się na realizację i utrzymanie terenu usług.

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane: wytwarzaniem hałasu, zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) realizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, wolnostojących garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, znaków reklamowych, murów oporowych, obsługi komunikacyjnej, małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami **1KDL** i **2KDL** lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **1KR**,
- 4) w zakresie kształtowania zadaszania połącze dachu muszą mieć formę dachu wysokiego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 50°, lub formę dachu płaskiego,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, w sytuacji, gdy:
  - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona na obsługę komunikacyjną terenu lub urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona na realizację obiektów elektroenergetycznej infrastruktury technicznej,
  - d) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,6,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,3.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach inwestycji,
- 2) ustala się minimum 3 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, przy czym do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków,
- 4) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane na własnej działce budowlanej bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 6) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce do zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

## **Rozdział XI**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem przeznaczenia 1U-P**

§ 35. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1U-P** przeznacza się na realizację i utrzymanie terenu usług lub produkcji.

§ 36. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia: **1U-P** zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, wolnostojących garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, znaków reklamowych, murów oporowych, obsługi komunikacyjnej, małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem **1KDL** lub drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **1KR**,
- 4) w zakresie kształtowania zadaszania połacie dachu muszą mieć formę dachu wysokiego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 50°, lub formę dachu płaskiego,

- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, w sytuacji gdy:
  - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona na obsługę komunikacyjną terenu lub urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona na realizację obiektów elektroenergetycznej infrastruktury technicznej,
  - d) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy– do 0,6
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, z zastrzeżeniem pkt 5),
- 5) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – do 23 m,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna– 0,2.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach inwestycji,
- 2) ustala się minimum 1,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 3) dla funkcji innych niż usługowe ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych,
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

- 3) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, przy czym do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 4),
- 4) w przypadku, gdy ścieki przemysłowe nie mogą być wprowadzone do sieci kanalizacyjnej, należy je odprowadzać do indywidualnych instalacji oczyszczających lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem ich wywozu przez podmiot posiadający stosowne zezwolenie,
- 5) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane na własnej działce budowlanej bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 6) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 7) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce do zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

## **Rozdział XII**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem przeznaczenia 1U-INS**

§ 41. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1U-INS** przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy usługowej lub stacji paliw płynnych.

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

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,
- 2) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane: wytwarzaniem hałasu, zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,
- 3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, wolnostojących garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, znaków reklamowych, murów oporowych, obsługi komunikacyjnej, małej architektury,
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

- 3) w zakresie kształtowania zadaszona połacie dachu muszą mieć formę dachu wysokiego o symetrycznym pochyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 50°, lub formę dachu płaskiego,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, w sytuacji gdy:
  - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,
  - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona na obsługę komunikacyjną terenu lub urządzenia infrastruktury technicznej.
  - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona na realizację obiektów elektroenergetycznej infrastruktury technicznej,
  - d) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,6,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,2.

§ 45. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U-INS ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach inwestycji,
- 2) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się ilość miejsc parkingowych zgodną ze stanem faktycznym na dzień wejścia planu w życie,
- 3) dla nowej zabudowy (w tym rozbudowy istniejącego budynku) należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) działka budowlana oraz budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,

- 2) działka budowlana oraz budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 3) budynki muszą być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, przy czym do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przykładowych oczyszczalni ścieków,
- 4) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane na własnej działce budowlanej bez szkody dla terenów sąsiednich,
- 5) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub lokalne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 6) każda nieruchomość musi posiadać wyznaczone miejsce na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

### **Rozdział XIII**

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

§ 47. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1ZP i 2ZP, przeznaczają się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią urządzoną.

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

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

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

- 1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, fontann, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, znaków reklamowych, murów oporowych, małej architektury,
- 2) zakazuje się zabudowy budynkami;
- 3) teren należy zagospodarowywać jako ogólnodostępny, przy uwzględnieniu zasad projektowania uniwersalnego,
- 4) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony ciągów komunikacyjnych,
- 5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,75,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m.

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

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

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

## **Rozdział XIV**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi głównej oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KDG**

§ 53. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KDG** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie drogi głównej.

§ 54. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KDG** stanowi fragment drogi wojewódzkiej nr 591.

§ 55. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KDG** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział XV**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi lokalnej oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KDL i 2KDL**

§ 56. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1KDL i 2KDL** przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg lokalnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KDL i 2KDL** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

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

§ 58. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KDL i 2KDL** 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,

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

- 1) szerokość pasa drogowego - zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział XVI**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem przeznaczenia 1KR**

§ 60. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **1KR** przeznacza się na realizację i utrzymanie komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

§ 62. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KR** 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.

## **Rozdział XVII**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KP i 2KP**

§ 63. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: **1KP i 2KP** przeznaczają się na realizację i utrzymanie komunikacji pieszo-rowerowej.

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

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

§ 65. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **2KP** w części położony jest na terenie udokumentowanego osuwiska aktywnego okresowo, dla którego mają zastosowanie przepisy odrębne. Zagospodarowanie terenu należy realizować w sposób chroniący ziemię przed osuwaniem oraz zabezpieczający przed skutkami potencjalnych osunięć ziemi.

§ 66. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1KP i 2KP** 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.

## **DZIAŁ IV**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

## **Rozdział XVIII**

### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 67. W granicach planu, w związku z jego wejściem w życie, tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonym pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, Rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego Uchwałą Nr LIII/336/05 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 15 września 2005 r. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 68. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, z zastrzeżeniem ust 2.

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

§ 69. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

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