DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 4 czerwca 2025 r.

Poz. 2317

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 04.06.2025 08:45:21

UCHWAŁA NR XVI/111/2025
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Ogrodową i granicą administracyjną miasta Kętrzyna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z 2024 r. poz. 1907 i 1940) w związku z Uchwałą Nr LXXXII/624/2024 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Ogrodową i granicą administracyjną miasta Kętrzyna Rada Miejska w Kętrzynie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna terenu pomiędzy ulicą Ogrodową i granicą administracyjną miasta Kętrzyna zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr LXXXII/624/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Ogrodową i granicą administracyjną miasta Kętrzyna.

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 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna" uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr LXXIV/553/2023 z dnia 29 czerwca 2023 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) granica administracyjna miasta Kętrzyna,

5) symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Plan nie określa wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszarów przestrzeni publicznych, ponieważ w granicach planu nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, które zostały wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna.

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

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń,

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^{o}.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu, w tym ochrony ładu 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 zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia ZP,

4) teren ogrodów działkowych – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia ZD,

5) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia KDL,

6) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem przeznaczenia KDD.

§ 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. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych do realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 9. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji lokalnych celów publicznych teren dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KDL, 2KDL, 1KDD.

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

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronieze względu na wymagania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

Rozdział 4.
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 5.
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 – wypoczynkowy – oznaczony symbolami: 1ZD, 1ZP.

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.

3. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem minimalnych odległości od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 6.
Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 16. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL i 1KDD.

Rozdział 7.
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 8.
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. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz udokumentowane obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9.
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 utrudnia 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 ZP, ZD, KDL, KDD oraz wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej lub komunikacji:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2,

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 50 m,

3) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale - $60^o \div 120^o$.

§ 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 10.
Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem przeznaczenia 1U

§ 29. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia 1U przeznacza się na realizację i utrzymanie terenu usług.

§ 30. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U 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, zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,

3) składowania i magazynowania odpadów,

4) realizacji usług wielkopowierzchniowych.

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

1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, obsługi komunikacji, garaży, infrastruktury technicznej, murów oporowych, małej architektury, urządzeń reklamowych,

2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

3) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDL i 1KDD,

4) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć formę dachu wysokiego o jednakowym pochyleniu połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o} w kolorze czerwonym ceglastym, grafitowym lub brązowym, lub w formie dachu płaskiego,

5) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach, w sytuacji gdy:

a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej,

b) podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami,

c) wydzielona działka zostanie przeznaczona na obsługę komunikacyjną terenu lub urządzenia infrastruktury technicznej,

d) wydzielona działka zostanie przeznaczona na realizację obiektów elektroenergetycznej infrastruktury technicznej.

§ 32. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U 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 – 12 m,

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna– 0,2.

§ 33. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U 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 parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,

3) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1U 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,

4) ścieki sanitarne muszą być odprowadzane miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu,

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 na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

Rozdział 11.
Przeznaczanie, 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 wprowadza się zakaz:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta,

2) obiektów lub zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

3) lokalizowania innych obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane: wytwarzaniem hałasu, zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych – przekraczające normy ustanowione przepisami odrębnymi,

4) składowania i magazynowania odpadów,

5) lokalizowania elektrowni wiatrowych,

6) realizacji usług wielkopowierzchniowych.

§ 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, obsługi komunikacji, garaży, infrastruktury technicznej, murów oporowych, małej architektury, urządzeń reklamowych,

2) w zakresie realizacji instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii:

   a) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych,

   b) dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków,

   c) dopuszcza się realizację wolnostojących instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy 0,5MW na każde zrealizowane 500m^2 powierzchni zabudowy budynków produkcyjnych lub usługowych w ramach jednej działki budowlanej,

3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami 2KDL, 1KDD,

5) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć formę dachu wysokiego o jednakowym pochyleniu połaci dachowych od 20^o do 45^o lub dachu płaskiego,

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2, 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.

§ 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,

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy– do 0,7,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 23 m, z zastrzeżeniem pkt 5),

5) dla obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania tj. kominy, suwnice, maszty, taśmy transportowe, instalacje techniczne – dopuszcza się wysokość do 35 m,

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna– 0,1.

§ 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:

a) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) 3 miejsca parkingowe na każde 10 osób zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,

3) 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) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

4) ustala się odprowadzenie ścieków technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 na zbiórki odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z sieci gazowej.

Rozdział 12.
Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZP

§ 41. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia 1ZP, przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z zielenią urządzoną.

§ 42. Na terenach oznaczonych 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) 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.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZP ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, murów oporowych,

2) zakazuje się zabudowy budynkami.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZP ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,75,

2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – maksymalnie 12 m.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZP nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZP ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się zapatrzenie 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,

4) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własnej działce.

Rozdział 13.
Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZD

§ 47. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia 1ZD, przeznacza się na realizację i utrzymanie funkcji związanych z ogrodami działkowymi.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZD 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 symbolem przeznaczenia 1ZD ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się realizację: zieleni urządzonej, budynków administracyjnych, świetlic, domów działkowca, terenów sportowych i rekreacyjnych, sanitariatów, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, murów oporowych, małej architektury,

2) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych, za wyjątkiem granicy z terenami 1ZP,

3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

4) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL i 1KDD,

5) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,

6) w zakresie zagospodarowania i zabudowy mają zastosowanie przepisy odrębne o rodzinnych ogrodach działkowych.

§ 50. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZD ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,3,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m, z wyjątkiem linii napowietrznych i słupowych stacji elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość – maksymalnie 12 m, z zastrzeżeniem § 49 pkt 6),

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0,6.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZD nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1ZD 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 zapatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

3) w przypadku powstania ścieków komunalnych ustala się ich odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

4) wody opadowe muszą być odprowadzane do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu na własnej działce.

Rozdział 14.
Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi lokalnej oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KDL i 2KDL

§ 53. 1. 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.

§ 54. 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.

§ 55. 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.

§ 56. 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,

2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

Rozdział 15.
Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1KDD

§ 57. 1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia 1KDD przeznacza się na realizację i utrzymanie dróg dojazdowych.

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

§ 58. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1KDD zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni miejskiej i przydrożnej.

§ 59. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1KDD 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.

§ 60. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1KDD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasa drogowego – zgodnie z istniejącymi liniami rozgraniczającymi,

2) drogi powinny być wyposażone w chodniki.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE
Rozdział 16.
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 61. W granicach planu, w związku z jego wejściem w życie, tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna w kwartale terenu położonym pomiędzy ulicami Ogrodową, Chopina, Dworcową, Kraszewskiego i granicą administracyjną miasta Kętrzyna uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/240/04 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 25 listopada 2004r. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 62. 1. 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 zastarzeniem ust 2.

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

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyna.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kętrzynie

Dariusz Marek Duczek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POMIĘDZY ULICĄ OGRODOWĄ I GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ MIASTA KĘTRZYNA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVI/111/2025 RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE Z DNIA 24 KWIETNIA 2025 R.

0 50 100 150 200 m

Skala 1:2000

Oznaczenia

- Granica planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

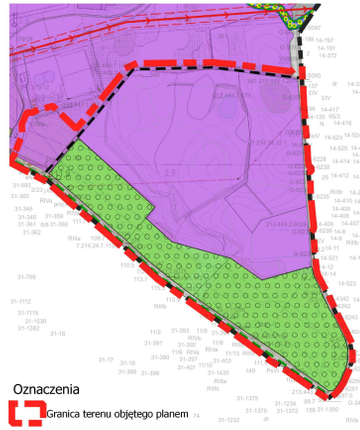
Przeznaczenie terenu

- U - teren usług
- U-P - teren usług lub produkcji
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZD - teren ogrodów działkowych
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej

Treść informacyjna

- Granica administracyjna miasta Kętrzyna

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzenego



Oznaczenia

- Granica terenu objętego planem

Układ współrzędnych PI-2000 Strefa VII
Źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kętrzynie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/111/2025
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Ogrodową i granicą administracyjną miasta Kętrzyna

W okresie trwania konsultacji społecznych uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/111/2025

Rady Miejskiej w Kętrzynie

z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Ogrodową i granicą administracyjną miasta Kętrzyna

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Kętrzynie stwierdza, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych, realizacja ustaleń planu nie wywołuje skutków w postaci ciążącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej. W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w trybie przepisów o finansach publicznych w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/111/2025
Rady Miejskiej w Kętrzynie
z dnia 24 kwietnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Ogrodową i granicą administracyjną miasta Kętrzyna

1.**Podstawa prawna**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), tj.:

•**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu i ochrony ładu przestrzennego zawarte w rozdziale II oraz poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych,

•**walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych,

•**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w rozdziale V wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

•**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w granicach planu nie znajdują się obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską określone w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

•**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – w §7 plan wprowadza nakaz realizacji zabudowy w sposób zapewniający m.in. bezpieczeństwo państwa, obrony cywilnej oraz spełniający wymogi uniwersalnego projektowania,

•**walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju,

•**prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

•**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

•**potrzeby interesu publicznego** – w planie wskazano układ komunikacyjny zapewniający prawidłową obsługę terenów planu z uwzględnieniem potrzeb terenów sąsiednich. Wprowadzono także bufor od strony terenów przemysłowych chroniący sąsiednie tereny ogrodów działkowych stanowiących tereny rekreacyjne dla licznych mieszkańców. W planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych,

•potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w ustaleniach szczegółowych zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,

•zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych nad projektem planu wraz z możliwością składania uwag,

•zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, nie wpłynęły wnioski do planu od okolicznych mieszkańców.

Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, do planu nie wpłynęły uwagi.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, oraz „Prognozę oddziaływania na środowisko”

•Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem istniejących budynków oraz ochrony terenów sąsiednich,

-wskazanie terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych,

-zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

•Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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

Plan wskazuje na obowiązek uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania na etapie realizacji zabudowy.

•Wpływ na finanse publiczne

W wyniku uchwalenia planu część terenów będzie miała zmienione przeznaczenie, co w przypadku sprzedaży gruntów przełoży się na możliwość uzyskania przychodów z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z założeniami planu zwiększą się przychody z tytułu podatku od nieruchomości. Przewiduje się pozytywny wpływ przedmiotowego planu na budżet miasta.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Kętrzynie niniejszej uchwały jest uzasadnione.