

RADA MIEJSKA

w Kętrzynie

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE

NR .XV/II.../12.9.../99

z dnia 2.9.12...1999...

w sprawie : uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn terenu w rejonie ul.Asnyka, ul.Traugutta, ul.Sikorskiego, Pl.J.Piłsudskiego, ul.Kajki, ul.Kościuszki oraz Jeziorka Miejskiego- oznaczonego w planie symbolem „C”.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999r. poz.139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 18 ust. 2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996r. poz. 74 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Kętrzynie ustala co następuje :

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn terenu w rejonie ul.Asnyka, ul.Traugutta, ul.Sikorskiego, Pl.J.Piłsudskiego, ul.Kajki, ul.Kościuszki oraz Jeziorka Miejskiego- oznaczonego w planie symbolem „C”.

§ 2

1. Przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu położonego w Kętrzynie w rejonie ul.Asnyka, ul.Traugutta, ul.Sikorskiego, Pl.J.Piłsudskiego, ul.Kajki, ul.Kościuszki oraz Jeziorka Miejskiego w związku z wprowadzeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z możliwością wprowadzenia usług podstawowych w parterach budynków, funkcji usługowo-handlowej, administracyjnej, oświatowej, kulturalnej, hotelowej, gastronomicznej, rekreacyjno-rozrywkowej.

2. Plan składa się z następujących elementów :

- a/ ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- b/ rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 , zasad uzbrojenia w infrastrukturę techniczną - załącznik nr 2 i "orientacji" w skali 1:5000 - załącznik nr 3 .

§ 3

1. Ustala się następujące warunki ogólne kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu :

1. Zabudowa

- a) zapis w planie oznaczający „adaptację” należy rozumieć jako przystosowanie istniejącego obiektu trwałego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może być związane z modernizacją, przebudową czy z niewielką rozbudową obiektu lub zespołu obiektów, ewentualnie z możliwością wprowadzenia dodatkowej funkcji nie naruszającej podstawowej funkcji dla tego terenu;
- b) tereny oznaczone symbolami MN, MW – plan traktuje jako tereny mieszkalne z dopuszczeniem wszystkich funkcji nieuciążliwych dla otoczenia.

2. Komunikacja.
3. Infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu :

1. Zabudowa :

- C1MN** teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; projektowane budynki powinny charakterem architektury nawiązywać do najbliższego otoczenia; ustala się wysokość projektowanych budynków do 2 kondygnacji z dachem dwuspadowym + poddasze użytkowe; krycie dachów powinno preferować dachówkę lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem;
- C1MNa,Kg** teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością uzupełnienia zabudowy małym zespołem garaży obsługujących budynki;
- C1MWua** teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami podstawowymi w parterze;
- C1MWua, Uoa,Kg** teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budynki ujęte w rejestrze zabytków) oraz teren adaptowanej zabudowy o funkcji oświatowej; możliwość wprowadzenia funkcji usługowej w parterze budynków mieszkalnych oraz niewielkiego zespołu garażowego obsługującego budynki w kwartale;
- C1K,Kp,ZP** teren projektowanej zabudowy o funkcji rekreacyjno-rozrywkowej obejmujący obiekt amfiteatru, zielen parkową, parkingi;
- C1UH/MW** teren projektowanej zabudowy o funkcji usługowo-handlowo-mieszkaniowej; projektowana zabudowa segmentowa; usługi nieuciążliwe dla otoczenia;
- C1UA** teren adaptowanej siedziby Big Banku Gdańskiego S.A.; projektowany dodatkowy dojazd do banku od modernizowanej ulicy Rybnej;
- C1UH,UG, UA/MW** teren projektowanej zabudowy o funkcji adm.-uśl.-handl.-gastr., dopełnieniem może być funkcja mieszkalna; projektowana zabudowa powinna zachować podział segmentowy; należy przenieść lub wybudować stację transformatorową; wys. budynków od 2 do 3 kondygnacji + poddasze użytkowe; pokrycie dachów - dachówką;
- C1MWua, UHa,UGa, Ka,UA,Kp** teren adaptowanej zabudowy o funkcji mieszk.-uśl.-handl.-gastr.-administr.-kulturalnej (kino), z możliwością uzupełnienia zagospodarowania terenu o miejsca parkingowe; budynek sądu można adaptować na cele usługowo-handlowo-mieszkaniowe (po przeniesieniu siedziby sądu);
- C1MW,ZP,** teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- Kp/CMWu** z uwzględnieniem terenów zielonych i miejsc parkingowych; dopuszcza się w miarę potrzeb wprowadzenie w parterach budynków funkcji usługowej z dostępem od strony ul. Kościuszki; ustala się wysokość projektowanych budynków do 3 kondygnacji + poddasze użytkowe; krycie dachów - dachówka ceramiczna lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem;
- C1ZP, Kp** projektowana zieleń urządzona z dopuszczeniem miejsc postojowych;
- C2UO** teren adaptowanej funkcji oświatowej (budynek internatu szkolnego);
- C2Uha** teren adaptowanej zabudowy o funkcji usługowo-handlowej; istniejący obiekt przez nadbudowę i modernizację należy dostosować do projektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- C2MNr** adaptowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- C2MWu, MWa** teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze; oraz adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; wysokość projektowanej zabudowy do 3 kondygnacji, o architekturze nawiązującej do zabudowy sąsiedniej;
- C2ZP, Kp** projektowana zieleń urządzona, z dopuszczeniem miejsc postojowych;
- C3MWa** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej adaptowanej (budynki objęte ochroną konserwatorską) z możliwością uzupełnienia zabudową tej samej funkcji; z uwzględnieniem terenów zielonych i miejsc parkingowych; maksymalną wysokość dla projektowanych budynków ustala się do 3 kondygnacji + poddasze użytkowe; o architekturze nawiązującej do zabudowy sąsiedniej; krycie dachów powinno preferować dachówkę lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem, (należy dążyć do ujednolicenia pokrycia dachów w kwartale);
- C4MWu, UH, UG, UTH, Kp, EC** teren adaptowanej zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowo-handl.-gastr.-hotelowej (zabudowa pod ochroną konserwatorską); dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania terenu o uporządkowaną zieleń i miejsca parkingowe (ze względu na ukształtowanie terenu przewiduje się możliwość lokalizacji garaży podziemnych z miejscami postojowymi na stropach budynków); w ramach adaptacji istniejących obiektów należy dążyć do wyeliminowania kotłowni na paliwo stałe; zabudowa pod ochroną konserwatorską, częściowo ujęta w rejestrze zabytków;
- C4MNa** adaptowana zabudowa mieszkaniowa o zwiększonej intensywności; w części objęta ochroną konserwatorską;
- C5MWa** teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- C5MNa** teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- C5MN-W** teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

o podwyższonej intensywności; dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w parterze budynków; ustala się wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, o architekturze nawiązującej do zabudowy kamienicowej; krycie dachów - dachówka ceramiczna lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem;

C5Kp, C5Tr teren projektowanego parkingu; możliwość lokalizacji terenu stacji transformatorowej

C5ZP teren projektowanej zieleni urządzonej;

C5ZP, Kp teren projektowanej zieleni urządzonej, z dopuszczeniem miejsc postojowych;

C5Kp, Kg teren adaptowanej zabudowy garażowej, z możliwością jej uzupełnienia i teren projektowanego parkingu z dojazdem od ul. Kościuszki;

C5P adaptowany teren browaru; w celu zmniejszenia uciążliwości funkcji dla otoczenia obiekt wymaga zmian technologicznych uzyskiwania pary;

C5R teren adaptowanej przepompowni;

C5S teren studni głębinowej; strefa ochronna o promieniu 10m. od studni;

C6UH/MW teren projektowanej zabudowy o funkcji usł.-handl.-gastr., dopuszczalna jako uzupełnienie funkcja mieszkaniowa;

C6MWu teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami handl.-gastr.; obiekty objęte ochroną konserwatorską, częściowo ujęte w rejestrze zabytków;

C7UK teren Jeziora Kętrzyńskiego oraz zieleni parkowej znajdującej się pod ochroną konserwatorską; dopuszcza się lokalizację na jeziorze obiektów rekreacyjnych np. przystani wodnej, moło z kawiarnią;

UWAGI OGÓLNE:

- przy modernizacji istniejącej substancji o wartościach kulturowych w strefie „B” obowiązuje ochrona historycznego układu ulic oraz charakter i skala zabudowy;
- jednostka „C” leży w strefie „K” ochrony krajobrazu;
- ustalenia do niniejszego planu wyczerpują możliwość lokalizacji usług w tej jednostce (kwartał zamknięty - brak możliwości rozbudowy); uzyskanie dodatkowych funkcji usługowych możliwe jest poprzez adaptację istniejących obiektów;
- na terenie jednostki „C” zakazuje się lokalizację wszelkiej zabudowy tymczasowej;
- plan przewiduje zamknięcie Placu Marsz.J. Piłsudskiego od strony ul. Kajki i ul. Lanca aby poprawić bezpieczeństwo ruchu na drodze nr 591 i nr 592 w Kętrzynie, z możliwością jednak innego rozwiązania o ile szczegółowa analiza układu komunikacyjnego wykaze zasadność takiego rozwiązania;

- dopuszcza się wjazd i wyjazd ul. Kaszubską na ul. Traugutta tylko dla prawoskrętów bez możliwości lewoskrętów (droga krajowa nr592);
- na terenie jednostki „C” znajduje się zbiornik wodny - Jeziorko Kętrzyńskie; zbiornik ma wysoki walor estetyczny jako element krajobrazu i jako naturalny element środowiska sprzyjający rekreacji (spacery przy wodzie);
- wszystkie adaptowane budynki znajdują się pod ochroną konserwatorską i są ujęte w rejestrze zabytków;

2. Komunikacja :

D 10/1x5/	modernizacja (przesunięcie) ul.Piwnej, szer. pasa drogowego 10m., szer. jezdni 5m.;
D 10/1x6/	nowoprojektowana droga, szer. pasa drogowego 10m., szer. jezdni 6m.;
D 12/1x6/	nowoprojektowana droga szer. pasa drogowego 12m., szer. jezdni 6m.;
D 12/1x7/	adaptowana ul. Kościuszki; szer. pasa drogowego 12 m, szer. jezdni 7 m;
D 15/1x6/	modernizacja (przesunięcie) ul.Rybnej, szer. pasa drogowego 15m., szer. jezdni 6m.;
L 8/1x5/	adaptowana ul.Lanca, szer. pasa drogowego 8m., szer. jezdni 5m.;
L 9/1x6/	adaptowana ul.Kaszubska, szer. pasa drogowego 9m., szer. jezdni 6m.;
L 10/1x6/	adaptowana ul.Asnyka, szer. pasa drogowego 10m., szer. jezdni 9m.;
L 12/1x6/	adaptowana ul.M .Kajki, szer. pasa drogowego 12m., szer. jezdni 6m.;
018KLh	istniejąca ul. Sikorskiego;
019KLw	istniejąca ul. Traugutta;
D10/1x5/	adaptowana ul. Kajki;
D9	adaptowana droga dojazdowa;
Dw	projektowana droga wewnętrzna;

3. Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną :

3.1. Zaopatrzenie w wodę

Wodociąg - z sieci ulicznej istniejącej – przebudowa sieci wodociągowej w ulicy Kościuszki i Rybnej oraz budowa sieci w ulicy Piwnej i nowoprojektowanej ulicy odchodzącej od ulicy Kaszubskiej

3.2. Kanalizacja sanitarna

Ścieki sanitarne z terenu „C” odprowadzone zostaną do istniejących sieci w ulicach:

Kościuszki, Asnyka, Kaszubskiej, Rybnej, Kajki, Traugutta, Sikorskiego i Lanca. Dla sprawnego działania kanalizacji sanitarnej w tym rejonie i odprowadzenia ścieków z terenu „G” konieczne jest wykonanie kolektora „C” w pełnym zakresie.

3.3. Kanalizacja deszczowa

Kanalizacja deszczowa - do sieci istniejącej i jeziora. Wymagana przebudowa kolektora „E” odprowadzającego wody z jeziora do rzeki Guber.

3.4. Zaopatrzenie w gaz

Gaz - z sieci istniejących ulicznych.

3.5. Sieć C.O.

Sieć C.O. - istnieje możliwość zasilania w ciepło z kotłowni osiedlowej przy ulicy Kaszubskiej nr 1; w budownictwie jednorodzinnym dopuszcza się systemy ogrzewania indywidualnego, z preferowaniem ogrzewania gazowego lub olejem opałowym.

3.6. Elektroenergetyka

Przeważająca część terenu jednostki „C” posiada dobrze rozbudowaną sieć nn. Projektowane obszary zabudowy zasilić z istniejącej stacji transformatorowej z wykorzystaniem istniejącej sieci nn.

Na terenie jednostki C5 wybudować miejską stację transformatorową. Lokalizację stacji pokazano na planie.

Skablować istniejącą linię napowietrzną nn stojącą w ulicy Piwnej.

UWAGA : Przebieg sieci infrastruktury technicznej określony na załączniku graficznym nr 2 jest postulowany.

§ 4

Tracą moc ustalenia i rysunek zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV / 180 / 91 z dnia 18 grudnia 1991r. Rady Miasta Kętrzyn oraz zatwierdzonego uchwałą Nr XI / 49 / 91 z dnia 18 grudnia 1991r. Rady Gminy Kętrzyn (Dz.Urz.Województwa olsztyńskiego Nr 27 z 1991r. poz. 328 i 329) na obszarach w granicach opracowania.

§ 5

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego .

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Kętrzyn .

§ 7

Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Miasta w Kętrzynie a jego kopie Burmistrz przekazuje Wojewodzie, Marszałkowi Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Staroście Powiatu Kętrzyńskiego.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego .

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
w Kętrzynie
Urszula Baraniecka
mgr Urszula Baraniecka