

RADA MIEJSKA  
w Kętrzynie

**UCHWAŁA NR XV / 96 / 99  
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE  
z dnia 27.10.1999r.**

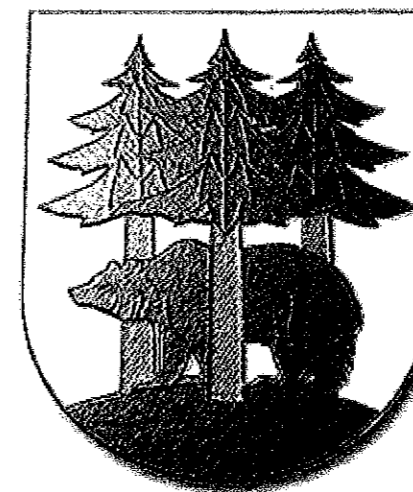
**w sprawie uchwalenia  
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kętrzyn**

Na podstawie art.18 , ust.2 , pkt. 15 ustawy z dnia 08.03.1990r. o samorządzie terytorialnym (tj. Dz.U.Nr 13 z 1996r. poz.74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 6 ust.1 i 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07.07.1994r. ( tj. Dz.U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 i Nr 41 poz.412 ) Rada Miejska w Kętrzynie postanawia co następuje :

- §1.  
Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn zwane dalej Studium.
- §2.  
1. Przedmiotem uchwalenia Studium jest określenie polityki przestrzennej Miasta Kętrzyn.
2. Studium składa się z następujących elementów :
- 1/ tekstu zatytułowanego "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn"
  - 2/ rysunków w skali 1:5000 zatytułowanych :
    - a/ "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn - kierunki rozwoju przestrzennego miasta"
    - b/ "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn - uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta "
3. Elementy Studium określone w §2 ust.2 stanowią załączniki do niniejszej uchwały.
- §3.  
Uchwałę wykona Zarząd Miasta Kętrzyn .
- §4.  
Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia .

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Miejskiej  
w Kętrzynie  
*Urszula Baraniecka*  
mgr Urszula Baraniecka

**ZARZĄD MIASTA  
KĘTRZYN**



**MIASTO KĘTRZYN**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Projekt studium  
opracowano w „TOPOS”  
Przedsiębiorstwo Gospodarki Gruntami  
Olsztyn, ul. Dąbrowszczaków 2

Olsztyn 1999

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KĘTRZYNA  
SKŁADA SIĘ Z NASTĘPUJĄCYCH CZĘŚCI :

- A. **Diagnoza stanu istniejącego**  
Zbiór materiałów inwentaryzacyjnych, analitycznych, dokumentacyjnych i ich analiza
- B. **Specjalistyczne opracowania branżowe**  
Uwarunkowania rozwoju
- C. **Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna**

MIASTO KĘTRZYN  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**C. Projekt studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Kętrzyna**

**ZESPÓŁ AUTORSKI :**

**Główny projektant** mgr inż. arch. Marek Skurpski  
upr. urb. MGPIG nr 408/88 - urbanistyka

**Projektanci :** mgr inż. arch. Kazimierz Burzyński  
upr. urb. MGPIG nr 412/88 - urbanistyka  
inż. Grzegorz Januszkiewicz - opracowanie komputerowe

## S P I S   T R E Ś C I

<b>I.</b>	<b>WSTĘP</b> _____	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU KĘTRZYNA I GŁÓWNE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU</b> _____	<b>7</b>
1	Uwarunkowania rozwoju miasta sprzyjające realizacji celów strategicznych „S” _____	9
2	Uwarunkowania ograniczające realizację celów strategicznych „W” _____	9
3	Uwarunkowania dające szansę rozwoju O” _____	9
4	Uwarunkowania stanowiące zagrożenia rozwoju „T” _____	10
5	Skala rozwoju miasta _____	10
6	Cel główny („Misja”) rozwoju Kętrzyna _____	10
7	Cele strategiczne rozwoju _____	10
8	Instrumenty realizacji celów strategii _____	11
9	Zadania służące ponad lokalnym celem publicznym _____	11
<b>III.</b>	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> _____	<b>12</b>
1	Ustalenia wstępne _____	14
2	Ogólne kierunki terytorialnego rozwoju miasta _____	14
3	Ogólne zasady zagospodarowania poszczególnych stref funkcjonalnych _____	15
4	Tereny wymagające ochrony _____	18
5	Działania planistyczne przewidziane w studium _____	20
6	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej _____	27

I. WSTEP

## I. WSTĘP

Część zatytułowana C – „Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna” jest ostatnim etapem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zawiera elementy strategii rozwoju Kętrzyna i zasady polityki przestrzennej sformułowane w uprzednich szczegółowych opracowaniach :

**A** – „Diagnozie stanu istniejącego Kętrzyna”

**B** – „Specjalistycznych opracowań branżowych” i Prognozie demograficznej.

W zamiarze ustawodawcy (Ustawa z 7 lipca 1994 z późniejszymi zmianami o zagospodarowaniu przestrzennym tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” jest podstawowym instrumentem Rady i Zarządu Miasta do prowadzenia polityki przestrzennej. Studium definiuje zasady tej polityki oraz określa obszary dla których konieczne jest opracowywanie planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te będą stanowiły uszczegółowienie zasad polityki w odniesieniu do terenów na których przewiduje się inwestowanie.

Elaborat „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Kętrzyna” podlega uchwaleniu przez Radę Miejską w Kętrzynie i składa się z następujących części stanowiących załączniki do uchwały :

- uwarunkowania rozwoju Kętrzyna i główne elementy strategii rozwoju :  
tekst – załącznik Nr 1
- Kętrzyn – Kierunki zagospodarowania przestrzennego :  
plansza w skali 1 : 5 000 – załącznik Nr 2
- Kętrzyn – uwarunkowania rozwoju miasta :  
plansza w skali 1 : 5 000 – załącznik Nr 3.

**II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU KĘTRZYNA  
I GŁÓWNE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU**

## II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU KĘTRZYNA I GŁÓWNE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU

### Spis treści

- 1 Uwarunkowania rozwoju miasta sprzyjające realizacji celów strategicznych „S”
- 2 Uwarunkowania ograniczające realizację celów strategicznych „W”
- 3 Uwarunkowania dające szansę rozwoju „O”
- 4 Uwarunkowania stanowiące zagrożenia rozwoju „T”
- 5 Skala rozwoju miasta
- 6 Cel główny („Misja”) rozwoju Kętrzyna
- 7 Cele strategiczne rozwoju
- 8 Instrumenty realizacji celów strategii
- 9 Zadania służące ponad lokalnym celom publicznym



## **1 Uwarunkowania rozwoju miasta sprzyjające realizacji celów strategicznych**

(W analizie SWOT stanowiące silne strony, pozytywy „S” – Satisfaction)

- 1.1 W otoczeniu miasta grunty o klasach bonitacyjnych pozwalające na intensywny rozwój rolnictwa oraz usytuowanie przy granicach Kętrzyna Zespołu Szkół Rolniczych w Karolewie
- 1.2 Kętrzyn siedzibą władz powiatowych, gminnych i miejskich
- 1.3 Usytuowanie Kętrzyna przy trasach turystycznych i tranzytowych drogowych oraz kolejowych
- 1.4 Planowana budowa przejścia granicznego w Michałkowie oraz uruchomienie lotniska pasażerskiego na terenie gminy Kętrzyn
- 1.5 Posiadanie rezerw terenów dla funkcji przemysłowo-składowych i mieszkalno-usługowych zaspokajających potrzeby miasta co najmniej do 2010 roku
- 1.6 Bardzo dobrze rozwinięte, dostosowane do potrzeb przyszłościowych systemy infrastruktury technicznej
- 1.7 Bogata i atrakcyjna działalność kulturalna.

## **2 Uwarunkowania ograniczające realizację celów strategicznych**

(W analizie SWOT stanowiące słabe strony, negatywy – „W” – Weaknesses)

- 2.1 Duże wahania ilości wód rzeki Guber stwarzające ograniczenia dla wodochłonnych technologii przemysłu oraz wielkości rozwoju miasta
- 2.2 Jeden z najwyższych w województwie wskaźników bezrobocia
- 2.3 Prognoza demograficzna stwarzająca nowe zadania dla władz, a przede wszystkim tworzenie miejsc pracy dla młodzieży
- 2.4 Alokacja przestrzenna miejsc zamieszkania i miejsc pracy powodująca trudności komunikacyjne w mieście
- 2.5 Znaczne trudności komunikacyjne w mieście (zwłaszcza relacje płn.-płd. i przez śródmieście)
- 2.6 Rozwój terytorialny miasta po wyczerpaniu terenów rezerwowanych w planie zagospodarowania przestrzennego możliwy tylko kosztem terenów rolnych w gminie Kętrzyn
- 2.7 Recesja gospodarcza i nienajlepsza kondycja podmiotów gospodarczych przy dominancie bardzo małych firm których zyski nie pozwalają na rozwój
- 2.8 Słabo rozwinięta baza noclegowa i obsługa ruchu turystycznego

## **3 Uwarunkowania dające szanse rozwoju**

(W analizie SWOT stanowiące szanse i możliwości „O” – Opportunities)

- 3.1 Rozwój przemysłu w oparciu o zaplecze surowcowe rolnictwa w otoczeniu miasta (co jest kontynuacją trendów z minionych okresów)
- 3.2 Obsługa ruchu turystycznego i kołowego istniejącego oraz po otwarciu przejścia w Michałkowie i uruchomieniu lotniska
- 3.3 Obsługa ludności powiatu w usługach wyższego rzędu oraz tam nie występujących
- 3.4 Przygotowanie przez władze miejskie terenów pod inwestycje i tworzenie miejsc pracy oraz dobrych warunków budownictwa mieszkaniowego

#### **4 Uwarunkowania stanowiące zagrożenie dla rozwoju**

(W analizie SWOT stanowiące zagrożenia, niebezpieczeństwa „T” – Threats)

- 4.1 Przedłużanie się recesji i zastoju gospodarczego skutkującym we wszystkich dziedzinach życia, ale szczególnie negatywnie w rolnictwie, przemyśle i handlu
- 4.2 Dalsze osłabienie wymiany handlowej i współpracy gospodarczej z rejonem Kaliningradzkim.

#### **5 Skala rozwoju miasta**

Prognozowany rozwój demograficzny Kętrzyna od 2008r. do 2010r. to ca 31 960 mieszkańców.

Jest to wariant rozwoju przyjmujący imigrację ludności na średnim poziomie województwa.

Spowodowanie większej migracji możliwe jest jedynie przy bardzo korzystnych warunkach rozwoju bazy ekonomicznej, o zatrudnienie znacznej części bezrobotnych tzn. że wzrost liczby nowych miejsc pracy byłby ponad 1500.

Jest to w zakładanym horyzoncie czasowym do 2010r. mało prawdopodobne, ale w polityce miasta trzeba być na taki wariant przygotowanym.

Rozwój miasta Kętrzyna opierać się będzie na następujących czynnikach (czynniki miastotwórcze) :

- na dalszym rozwoju usług
- na rozwoju i powstawaniu przemysłu (w tym głównie rolnym przemyśle przetwórczym i przechowalniczym)
- na obsłudze rolnictwa i obsłudze wynikającej z pełnienia funkcji siedziby powiatu Kętrzyn
- na rozwoju wszechstronnej obsługi ruchu turystycznego

#### **6 Cel główny („Misja”) rozwoju Kętrzyna**

Cel główny to stworzenie warunków dla rozwoju gospodarczego i przestrzennego miasta Kętrzyna - konkurencyjnych w stosunku do innych miast pñ.-wsch. części województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Zakłada się zrównoważony, nie powodujący konfliktów rozwój (ekorozwój) przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturalny zharmonizowany z uwarunkowaniami przyrodniczymi.

#### **7 Cele strategiczne rozwoju**

- 7.1 Poprawa powiązań komunikacyjnych w mieście dla potrzeb ruchu wewnątrzmijskiego i tranzytowego :
  - północnej części miasta ze śródmieściem i dzielnicą przemysłowo-składową
  - części miasta leżących na północ od torów kolejowych
  - przeprowadzenie tranzytu ciężkiego z ominięciem śródmieścia.
- 7.2 Przygotowanie terenów pod budowę nowych miejsc pracy oraz pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków mieszkaniowych i zaspokojenie potrzeb mieszkańców zgodnie z ich aspiracjami.
- 7.3 Poprawa i rozwój różnorodnych form obsługi ruchu turystycznego i podniesienie atrakcyjności turystycznej miasta.
- 7.4 Renaturalizacja doliny rz. Guber i wzmożona ochrona środowiska w oparciu o stały monitoring zanieczyszczeń wód i atmosfery.

## 8 Instrumenty realizacji celów strategii

- 8.1 Programy i analizy zwłaszcza :
- analiza techniczno-ekonomiczna budowy tras komunikacyjnych w mieście
  - program rozwoju budownictwa mieszkaniowego
  - program obsługi ruchu turystycznego i podniesienie atrakcyjności turystyczno-krajobrazowej miasta
  - program realizacji usług prowadzący do zaspokojenia potrzeb rosnących wg prognozy demograficznej oraz wyrównanie standardów obsługi w różnych częściach miasta
  - analiza ekonomiczno – gospodarcza lokalizowanych w obrębie miejskich terenów inwestycyjnych obiektów przetwórczo – składowych obsługujących rolnicze zaplecze surowcowe zlokalizowane w sąsiedztwie miasta
  - kompleksowe rozwiązanie problemu miejsc parkingowych oraz zespołów garażowych
  - analiza i program użytkowania korytarza ekologicznego rzeki Guber i użytku ekologicznego we współpracy z gminą Kętrzyn, oraz analiza i program użytkowania terenów wokół Jeziorka Miejskiego
- 8.2 Formułowanie budownictwa miasta z wykorzystaniem środków finansowych w oparciu o kilkuletnie plany inwestycyjne
- 8.3 Plany zagospodarowania przestrzennego
- 8.4 Polityka preferowania przez władze miasta pożądanych inwestycji już na etapie wskazywania lokalizacji
- 8.5 Polityka fiskalna władz miasta preferująca powstawanie pożądanych funkcji
- 8.6 Współdziałanie z władzami gminy i powiatu Kętrzyn jako partnerami przy rozwoju miasta

## 9 Zagadnienia służące ponad lokalnym celom publicznym

- 9.1 Zadania miejskie
- modernizacja istniejącego układu komunikacyjnego miasta
  - przygotowanie projektowo-inwestycyjne terenów lokalizacji przemysłu (w tym przede wszystkim przetwórstwa i przechowalnictwa rolnego)
  - przygotowanie lokalizacji i stworzenie warunków dla rozwoju podmiotów gospodarczych średniej wielkości
  - budowa dworca autobusowego
- 9.2 Zadania ponad miejskie
- Studium mimo niespełnienia wymogów formalnych i prawnych przyjmuje uzyskany wykaz zadań. Po zabezpieczeniu dla nich środków do realizacji oraz wpisaniu do rejestru wojewody zadań krajowych i regionalnych staną się one zadaniami służącymi ponad lokalnym celom publicznym :
- modernizacja linii kolejowej Korsze - Elk (elektryfikacja, druga nitka torów)
  - modernizacja drogi Michałkowo – Kętrzyn - Mrągowo (Nr 591) oraz drogi Bartoszyce – Kętrzyn - Giżycka (Nr 592) do III klasy technicznej
  - budowa drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia Szczytno - Kętrzyn - Bartoszyce
  - budowa linii 110 kV Kętrzyn - Węgorzewo.

**III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### Spis treści

- 1 Ustalenia wstępne
- 2 Ogólne kierunki terytorialnego rozwoju miasta
- 3 **Ogólne zasady zagospodarowania poszczególnych stref funkcjonalnych**
  - 3.1 Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich
  - 3.2 Obszary mieszkalno – usługowe
  - 3.3 Obszary przemysłowo – składowe
  - 3.4 Obiekty sportowe
  - 3.5 Tereny zieleni
  - 3.6 Obszary o funkcjach turystyczno – rekreacyjnych
- 4 **Tereny wymagające ochrony**
  - 4.1 Obszary krajobrazu chronionego
  - 4.2 Tereny użytku ekologicznego
  - 4.3 Tereny postulowane do objęcia ochroną
  - 4.4 Strefy ochrony konserwatorskiej
- 5 **Działania planistyczne przewidziane w studium**
  - 5.1 Obszary wymagające opracowania planów miejscowych
  - 5.2 Obszary skoncentrowanych działań inwestycyjnych
  - 5.3 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
  - 5.4 Obszary będące przedmiotem prowadzonych zmian planów
- 6 **Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**
  - 6.1 Komunikacja
  - 6.2 Zaopatrzenie w wodę
  - 6.3 Kanalizacja sanitarna
  - 6.4 Kanalizacja deszczowa
  - 6.5 Zaopatrzenie w gaz
  - 6.6 Elektroenergetyka
  - 6.7 Ciepłownictwo
  - 6.8 Utylizacja odpadów

## 1 Ustalenia wstępne

Niniejsza część studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna zawiera zasady polityki przestrzennej miasta.

Zasady te uwzględniają uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej państwa i regionu określone w stanowisku Wojewody Warmińsko - Mazurskiego oraz w obowiązujących przepisach szczególnych.

- 1.1 Opracowywane na obszarze miasta plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z dalej sprecyzowanymi zasadami polityki przestrzennej „Studium” przedstawionymi tekstowo i graficznie
- 1.2 Sprzeczne z wymienionymi w „Studium” zasadami nie mogą być także decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów wydawane na obszary nie posiadające planów zagospodarowania przestrzennego
- 1.3 Realizacja zasad strategii rozwoju miasta następować będzie w oparciu o :
  - Opracowane interdyscyplinarnie programy realizacji celów i zadań
  - Preferencyjną dla realizację celów politykę miasta

## 2 Ogólne kierunki terytorialnego rozwoju miasta

Stan dotychczasowego zainwestowania, występujące uwarunkowania przyrodnicze, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, potencjalne możliwości przestrzennego rozwoju stanowiły podstawę diagnozy stanu istniejącego i określenia kierunków rozwoju przestrzennego miasta.

- 2.1 Po wyczerpaniu terenów zainwestowania kierunki terytorialnego rozwoju miasta będą następujące :
  - Dla funkcji mieszkalno-usługowych – w kierunku północnym, wschodnim i zachodnim od osiedla Dąbrowskiego
  - Dla funkcji przemysłowo-składowych – na wschód od istniejącego zespołu przemysłowo - składowego w rejonie ulicy Mazowieckiej
  - Obszary o funkcji turystycznej i rekreacyjnej na terenie lasów miejskich, terenach zieleni miejskiej i terenie przy jeziorze Miejskim.

Obszar śródmiejski stanowi koncentrację usług ogólnomiejskich

### 3 Ogólne zasady zagospodarowania poszczególnych stref funkcjonalnych

- 3.1 Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich  
Region określony na planszy (zał. Nr 1 niniejszej uchwały) objęty rygorami strefy „A”, „B” ochrony konserwatorskiej – patrz pkt. 4.4 i 4.5  
Zasady gospodarki przestrzennej oraz zakres niezbędnych działań określone w planie rewaloryzacji i rewitalizacji obszaru – patrz pkt. 5.1.1
- 3.2 Obszary mieszkalno – usługowe  
Tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową jako wiodącą.
- 3.2.1 Teren zabudowy istniejącej -  
poddąć należy następującym działaniom w zakresie porządkowania zagospodarowania terenu i zabudowy :
- sukcesywna likwidacja zabudowy prowizorycznej i czasowej, uzupełnianie zabudowy prowadzące do intensywnego wykorzystywania terenów przydatnych pod inwestycje
  - kompleksowe rozwiązywanie problemu miejsc parkingowych oraz zespołów garażowych,
  - uzupełnianie wyposażenia terenu o potrzebne dla poprawy standardu mieszkańców funkcje usługowe, zagospodarowanie terenu oraz zieleni osiedlowej,
  - uzupełnianie zabudowy powinno skalą i charakterem architektury nawiązywać do otoczenia,
  - dokonywanie remontów oraz zmian wyposażenia technicznego obiektów podnoszących standard życia mieszkańców oraz ochrony środowiska,
  - dokonywanie przekształceń własnościowych, których podstawowym celem winno być utrzymanie substancji budowlanej.
- 3.2.2 Tereny zabudowy nowej -  
inwestować w oparciu o opracowane miejscowe plany zagospodarowania o zakresie szczegółowości i problematyce określonej w pkt. 5.1
- 3.3 Obszary przemysłowo – składowe  
o wiodącej funkcji przemysłu i składów z dopuszczeniem usług i usług produkcyjnych a także budowy mieszkań prywatnych właścicieli obiektów spełniających wymogi przepisów szczegółowych.
- 3.3.1 Tereny istniejących funkcji przemysłowo – składowych  
powinny być poddawane następującym działaniom :
- sukcesywna likwidacja bądź ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów (przez zmiany technologiczne w tym nieuciążliwy sposób ogrzewania, ograniczanie hałasu i emisji zanieczyszczeń do atmosfery),
  - dążenie do racjonalnego, intensywnego wykorzystania terenów zabudowy składowo - przemysłowej,
  - podnoszenie poziomu estetycznego i zagospodarowania terenów i ulic,
  - kompleksowe uporządkowanie stosunków wodnych w oparciu o kompleksowe projekty kanalizacji deszczowej i melioracji wolnych terenów stanowiących oferty lokalizacyjne dla potencjalnych inwestorów.

3.3.2 Tereny projektowanej funkcji przemysłowo- składowej należy poddawać tym samym wymaganiom, co ww. zabudowę istniejącą:

- minimalizacji uciążliwości,
- intensywne wykorzystanie terenu
- egzekwowanie pełnego zagospodarowania terenu i wymagań w zakresie estetycznym

### 3.4 Obiekty sportowe

Należy dążyć do stałego podnoszenia standardu wyposażenia istniejących obiektów sportowych zarówno pod względem technicznym i wyposażenia dotyczy to także istniejących przyszkolnych obiektów sportowych.

Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z innymi usługami wyposażać należy w odpowiedni do liczby mieszkańców program urządzeń i obiektów sportowych (w tym rejon osiedla Dąbrowskiego, pozostałe tereny zabudowy mieszkalno – usługowej na płn.-wsch. od terenów straży granicznej oraz istniejącego osiedla) Należy powszechnie udostępnić tereny i obiekty sportowe łącznie z urządzeniami szkolnymi.

W programie inwestycyjnym w celu przedłużenia sezonu użytkowania dążyć do powstania obiektów krytych.

### 3.5 Tereny zieleni :

- zielen uznana za zabytki (cmentarze) podlega rygorom wynikającym z ustawy o ochronie dóbr kultury.  
Dopuszcza się ekshumację w odniesieniu do grobów zdewastowanych i nie posiadających opieki oraz zastąpienie ich przez budowy lapidarium.
- parki, skwery oraz zielen przyuliczna  
zielen ta decydująca o wizerunku miasta będzie przedmiotem szczególnych starań i troski władz miasta.
- tereny zieleni osiedlowej  
określona w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego zielen osiedlowa (służąca przede wszystkim mieszkańcom osiedli mieszkaniowych) poddana będzie następującym działaniom:
  - bez szczególnego uzasadnienia nie będzie likwidowana.
  - braki w projektowanym, bądź niezbędnym zagospodarowaniu (zielen, urządzenia itp.) będą uzupełniane dla poprawy standardu życia mieszkańców.
  - wszystkie nowo wznoszone budynki będą posiadać zagospodarowaną zielen przed odbiorem budynków.
  - tereny o dużej deniwelacji oraz skarpy na terenach zainwestowania miejskiego będą obsadzone zielenią pełniącą także funkcję gleboochronną (zapobiegającą erozji gleby).
- Obszary leśne w granicach administracyjnych miasta.  
Zielen leśna w granicach miasta Kętrzyna ma pełnić funkcje biologicznie aktywną i służyć głównie potrzebom rekreacyjnym
- Korytarz ekologiczny rzeki Guber oraz użytek ekologiczny i Jeziorko Miejskie wraz z terenem otaczającym wymagają szczegółowych opracowań planistycznych określających sposób ich zagospodarowania przestrzennego i sposobu użytkowania



### 3.6 Obszary o funkcjach turystyczno – rekreacyjnych

- Lokalizacja bazy noclegowej na działkach wyznaczonych na terenach turystyczno rekreacyjnych wiąże się z zabezpieczeniem potrzeb turystów w granicach lokalizacji (zieleń, rekreacja na otwartym terenie, parkowanie) chyba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje inaczej. Dwie trzecie działki (lokalizacji) noclegowego obiektu turystycznego nie powinno być zabudowane.
- Na wyznaczonych terenach turystyki i rekreacji (z wyjątkiem obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich) wysokość obiektów kubaturowych nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe).
- Funkcje obsługi ruchu turystycznego w obrębie obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich winny być projektowane i realizowane w nawiązaniu do zabudowy sąsiedztwa. Skala zabudowy wynikać będzie z warunków lokalizacyjnych.
- Lokalizacja funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego jak informacja turystyczna, gastronomia, szalety publiczne, sprzedaż pamiątek, galerie i wystawy, obiekty lokalizacji imprez kulturalnych oraz zawodów sportowych itp. w polityce władz miasta cieszyć się będą preferencjami lokalizacji i korzystną polityką fiskalną.
- Należy dążyć do rekreacyjnego wykorzystania doliny rzeki Guber. Teren wzdłuż rzeki wymaga uporządkowania oraz urządzenia ciągu spacerowego w oparciu o odpowiednie opracowanie projektowe (obejmujące m. innymi kształtowanie zieleni i porządkowanie stosunków wodnych).
- W celu podniesienia atrakcyjności rekreacyjnej Kętrzyna należy dążyć do rozwinięcia funkcji sportowo – rekreacyjnej istniejącego Stada ogierów.
- Usytuowanie Kętrzyna na międzynarodowym szlaku rowerowym powoduje konieczność przystosowania miasta do ruchu rowerowego ;
  - przeprowadzenia międzynarodowego szlaku rowerowego przez miasto z doprowadzeniem do zabytkowego centrum
  - połączenie dzielnic mieszkaniowych ze śródmieściem oraz z wylotami za miasto w kierunku terenów rekreacyjnych
  - w ciągu doliny rzeki Guber

#### 4 Tereny wymagające ochrony

Tereny te wymagają kompleksowych analiz i opracowań prowadzących do odpowiedniego zagospodarowania i użytkowania

- 4.1 Obszary krajobrazu chronionego.  
W granicach administracyjnych miasta Kętrzyna na podstawie rozporządzenia Nr 53 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie „Systemu obszarów chronionych w województwie olsztyńskim, wyznaczonych obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach” ustala się wzdłuż rzeki Guber pas z rygorami odpowiadającymi wzmożonej ochronie - § 6.1 cytowanego zarządzenia. Stanowi on wraz z doliną rzeki Dajny część korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadregionalnym.
- 4.2 Tereny użytku ekologicznego  
„Rozlewisko Wopławka”  
Użytek ekologiczny leży na terenie Gminy Kętrzyn, graniczy z terenami miejskimi. Ochrona obszaru wynika z przepisów szczególnych (Rozporządzenie Wojewody Olsztyńskiego Nr 213 z dnia 7.10.1998r). Otoczenie obszaru zainwestowaniem miejskim powoduje konieczność zwrócenia szczególnej uwagi na sposób inwestowania i wyposażania terenów otaczających w sieci uzbrojenia, a szczególnie gospodarki wodami opadowymi.  
Sposób zainwestowania obrzeża nie może zagrażać terenom użytku ekologicznego. Szczegółnej analizy wymaga celowość prowadzenia komunikacji przecinającej teren.
- 4.3 Tereny postulowane do objęcia ochroną  
Ochroną należy objąć Jezioro Miejskie wraz z terenami do niego przyległymi w celu zapewnienia czystości wód oraz zapewnienia ochrony zieleni wysokiej.  
Uporządkowania wymagają stosunki wodne w powiązaniu z użytkowaniem ekologicznym oraz kanał łączący Jezioro Miejskie z rzeką Guber.
- 4.4 Strefy ochrony konserwatorskiej
- 4.4.1 Strefa ochrony konserwatorskiej „A”  
Obejmuje pierwotny obszar zabudowy miejskiej (miasto średniowieczne wraz z przedmieściami).  
Obiekty ujęte w spisie zabytków podlegają ochronie na podstawie przepisów szczególnych.  
Układ urbanistyczny składający się z historycznego układu ulic, podziałów na parcele oraz zasady i skali zabudowy poddane są analogicznym rygorom i w miarę możliwości powinny być odtworzone.  
Obiekty powstałe przed 1945 rokiem nie umieszczone w rejestrze zabytków należy poddawać ochronie, zależnie od wartości kulturowej, określanej przez urząd konserwatorski.  
Budynki nowoprojektowane mimo architektury współczesnej należy skalą i klimatem nawiązywać do zabudowy historycznej otoczenia.  
Projekty na tym obszarze winny uzyskać uzgodnienie urzędu konserwatorskiego.

#### 4.4.2 Strefa ochrony konserwatorskiej „B”

W obszarze tym ochroną obejmuje się układ placów i ulic oraz skalę, rozwiązania materiałowe i wygląd zewnętrzny budynków w zakresie istotnym dla utrzymania charakteru założenia, czy budynku.

Zmiany budowlane wymagające pozwolenia na budowę muszą uzyskać uzgodnienie z urzędem konserwatorskim.

Budynki bezpośrednio przyległe do założenia historycznego powinny uwzględniać i nawiązywać do cennego kulturowo sąsiedztwa.

## **5 Działania planistyczne przewidziane w studium**

### **5.1 Obszary będące przedmiotem prowadzonych zmian planów**

Oprócz wcześniej omawianych zmian aktualnie prowadzone są zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna dla następujących obszarów :

- 5.1.1 Obszar w obrębie ulic : Poznańskiej, Klonowej, Świerkowej i Mazurskiej z przeznaczeniem pod budownictwo usługowe oraz mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne.
- 5.1.2 Obszar w obrębie ulic : Wł. Jagiełły, J. Dąbrowskiego i Kazimierza Wielkiego z przeznaczeniem pod budownictwo usługowe oraz mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne.
- 5.1.3 Obszar w rejonie ulic Limanowskiego i Sadowej z przeznaczeniem pod adaptację budownictwa administracyjnego i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną.
- 5.1.4 Obszar w obrębie ulic Gdańskiej i Sikorskiego z przeznaczeniem pod budownictwo usługowo – handlowe, mieszkaniowe jednorodzinne sport i zieleni.

## 5.2 Obszary wymagające opracowania planów miejscowych

Zasady sporządzania opracowań planistycznych :

- orientacyjny zasięg opracowań oznaczono na planszy podstawowej
- plany powinny być opracowane w skali odpowiadającej danej problematyce i požądanej dokładności, przynajmniej 1:2000

plany zagospodarowania terenów z istniejącą zabudową powinny zawierać architektoniczne rozwinięcia ciągów ulic.

### 5.2.1 Obszar położony wzdłuż ul. Kościuszki, ul. Kajki i ul. Szpitalnej.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **8**

Celem opracowania jest uzyskanie lokalizacji pod pożądane funkcje dla miasta.

Dominującą funkcją terenu powinny być usługi turystyczne, handlowe i usługi wiążące się z wypoczynkiem i rozrywką mieszkańców miasta. Uzupełnieniem może być funkcja mieszkaniowa w przypadku przewidywania obiektów wielokondygnacyjnych.

Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych. Ograniczeniem jest położenie obszaru w strefie „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej, oraz trudne warunki gruntowo-wodne.

Sporządzany jest projekt zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna w obrębie ulic Asnyka, Traugutta, Sikorskiego, Pl. Marszałka Piłsudskiego, Kajki, Kościuszki oraz okolic Jeziorka Miejskiego z przeznaczeniem pod budownictwo usługowe, mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, parkingi i zieleń.

Pożądane jest opracowanie projektu zagospodarowania brzegu wokół całego jeziora z terenami zielonymi po stronie wschodniej, północnej i zachodniej oraz terenu przy zbiegu ul. Szpitalnej i Bałtyckiej, w powiązaniu z omawianą wyżej zmianą planu.

Projekt powinien uwzględniać pomosty, przystań kajakową i łodzi spacerowych, zieleń i oświetlenie, pawilon letni w parku na wschodnim brzegu itp.

Pożądane jest przeanalizowanie możliwości przeprowadzenia ścieżki rowerowej wychodzącej poza obszar opracowania (tzn. wokół jeziora wzdłuż ciągów spacerowych i dalej ulicą Parkową, Poniatowskiego do osiedla Dąbrowskiego).

### 5.2.2 Obszar terenów przemysłowych w rejonie ulic Bałtyckiej i Mazowieckiej.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **9**

Celem opracowania jest kompleksowe zagospodarowanie wolnych terenów pod lokalizację przemysłu z wyodrębnieniem ofertowych lokalizacji pod pożądane funkcje przemysłowe (nie wodochłonne, przede wszystkim przemysłu rolno - spożywczego i przechowalniczego).

Obszar ten wymaga :

- inwentaryzacji terenów zainwestowanych i terenów wolnych pod zabudowę
- inwentaryzacji uzbrojenia technicznego i komunikacji
- rozpoznania warunków gruntowo-wodnych.

Pozwoli to na sporządzenie planu tego obszaru, który określałby :

- zasady obsługi komunikacyjnej obszaru
- wydzielenie terenów (kwartałów) nadających się pod zabudowę
- zasady dozbrojenia tych terenów
- regulację stosunków wodnych tego obszaru, zastoiska, tereny bagienne – przeznaczyć pod oczka wodne i zazielenienie.

Niezależnie od zasięgu opracowań planistycznych pożądane jest zarezerwowanie terenu po wschodniej stronie ulicy Bałtyckiej pod stację paliw.

Wskazany jest preferowanie inwestora mogącego sprostać kompleksowemu zagospodarowaniu obejmującemu : stację paliw, myjnię samochodową, gastronomię i sklep oraz parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych.

5.2.3 Obszar zawarty pomiędzy ulicami : Reymonta, Kasprowicza i Limanowskiego.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **10**

Celem opracowania jest zagospodarowanie terenu pod szkołę podstawową wraz z urządzeniami terenowymi, zielenią i zabudowę jednorodziną. Dominującą funkcją jest oświata bowiem całe osiedle w rejonie ul. Mazowieckiej położone jest poza izochroną dojazdu (500m) najbliższej szkoły podstawowej Nr 5.

Ograniczeniem są trudne warunki gruntowo-wodne jednakże na tych gruntach lokalizowane będą urządzenia terenowe oraz zielenią.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że poza izochroną pieszo dojazdu ( $r = 500$  m) do szkoły Nr 5 znajdzie się około 200 dzieci w wieku 7 – 14 lat. Nie jest to ilość uzasadniająca budowę nowej szkoły ale przy wzięciu pod uwagę innych potrzeb (np. odciążenia szkoły Nr 5) problem ten wymaga szczegółowych analiz.

5.2.4 Obszar położony po zachodniej stronie ul. Rynkowej aż do sąsiedztwa z terenami specjalnymi.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **11**

Celem opracowania jest zagospodarowanie terenu pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne oraz usługi.

Funkcją uzupełniającą może być „czysty” przemysł nieuciążliwy.

Ograniczeniem są tereny sąsiednie (ogródki działkowe i tereny specjalne) zawężające możliwości rozwiązania optymalnych powiązań komunikacyjnych tego obszaru z centrum miasta.

Obecnie część terenu w obrębie ul. Górnej objęta jest zmianą planu z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i jednorodzinne.

Ze względu na rozłożenie przedsięwzięć inwestycyjnych w dłuższym horyzoncie czasowym plan zagospodarowania tego obszaru winien uściślać zasady rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej. Powinien być elastyczny, pozwalając na wymiennosc funkcji w zagospodarowaniu poszczególnych terenów.

Zagadnieniem do rozwiązania jest określenie roli istniejących siedlisk i ich wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie.

5.2.5 Obszar w rejonie osiedla Dąbrowskiego.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **1**

Jest to obszar wolnych terenów posiadających dobre warunki gruntowe do lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej.

Szczególnego zabezpieczenia wymagają lokalizacje pod funkcje usługowe w celu przywrócenia właściwych proporcji w strukturze zabudowy już zrealizowanej oraz do zabudowy projektowanej.

Udział budownictwa jednorodzinnego w stosunku do budownictwa wielorodzinnego powinien być większy niż dotychczas.

Wskazane jest preferowanie intensywnej zabudowy mieszkaniowej np. szeregowej.

Określenie zasad obsługi komunikacyjnej, wyposażenia w sieć infrastruktury technicznej wraz ze wskazaniem sposobu i kolejności realizacji pozwoli na sukcesywną zabudowę poszczególnych terenów.

Obszar graniczy z terenami gminy Kętrzyn co wymaga przyjęcia wspólnych ustaleń rozwoju. Sąsiaduje również z terenami użytku ekologicznego „Wopławka”, w stosunku do którego plan miejscowy powinien zawierać elementy ochrony przyrodniczej (pasy izolacyjne od zabudowy, odpowiednie rozwiązania kanalizacji deszczowej itp.).

Z uwagi na ochroną użytku ekologicznego Wopławka szczegółowego uzasadnienia wymaga potrzeba powiązania przyszłego osiedla z terenami przemysłowymi.

### 5.3 Obszary skoncentrowanych działań inwestycyjnych :

#### 5.3.1 Obszar mieszkalno - usługowy w rejonie osiedla Dąbrowskiego

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem 1

Rozwój istniejącego osiedla determinuje konieczność skoncentrowanych działań inwestycyjnych. Dotyczyć to będzie układu komunikacyjnego i elementów infrastruktury technicznej.

Pozwoli na skoordynowanie inwestycji usługowych z budownictwem mieszkaniowym oraz terenami zieleni, sportu i wypoczynku.

Intensywność budownictwa mieszkaniowego w tym rejonie wskazuje na celowość budowy garaży wielokondygnacyjnych.



#### 5.4 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji :

##### 5.4.1 Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **2**

Jest to obszar w rejonie ulic Sikorskiego, Daszyńskiego i ulic przyległych oraz Starego Miasta i ul. Pocztovej.

Przekształcenia obejmować powinny :

- porządkowanie bloków zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- likwidację zabudowy prowizorycznej i gospodarczej
- architektoniczne dokończenie porządkowania placu Marszałka J. Piłsudskiego m.in. poprzez likwidację usługowej zabudowy parterowej
- uzupełnienie zabudową „plombową”
- wygospodarowanie nowych miejsc postojowych.

Realizacja zamierzeń w tym obszarze winna uwzględniać ustalenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”.

Wskazane jest opracowanie planu rewaloryzacji całego obszaru lub w przypadku oceny narastania konfliktów opracowanie planu miejscowego.

##### 5.4.2 Obszar obejmujący część dzielnicy składowo - przemysłowej w rejonie ulicy Bałtyckiej i Mazowieckiej.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **3**

Obszar ten wymaga uregulowania stosunków wodnych między innymi poprzez przeprowadzenie prac melioracyjnych zapobiegających podtapianiu terenu.

Prace te powinny być przeprowadzone kompleksowo w obszarze zlewni i zastoisk wodnych. Rozwiązanie problemu winno się odbywać w powiązaniu systemu z terenami otaczającymi.

##### 5.4.3 Obszar położony wzdłuż ulicy Dworcowej.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **4**

Działania inwestycyjne wymagać będą :

- uzupełnienia zabudową wolnych terenów
- architektonicznego uporządkowania istniejącej zabudowy
- likwidacji zabudowy tymczasowej
- zarezerwowania terenu pod budowę dworca autobusowego wraz z placem manewrowym
- uzupełnienia zielenią tego obszaru.

Obecnie część terenu w obrębie ulic Limanowskiego, Kolejowej i Dworcowej objęta jest zmianą planu z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo – handlową i składową.

##### 5.4.4 Teren znajdujący się pomiędzy Głównym Punktem Zasilania energetycznego (GPZ), a osiedlem domków jednorodzinnych w rejonie ulicy Bydgoskiej.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **5**

Część tego obszaru jest objęta zmianą planu. Przewidziana jest tu zabudowa rzemieślnicza z możliwością wprowadzenia w ograniczonej ilości funkcji mieszkaniowych. Ograniczeniem są linie energetyczne wysokiego napięcia oraz sąsiedztwo GPZ. z tych powodów należy funkcję mieszkaniową ograniczać.

Wymaga to zapobieżenia ewentualnego niekorzystnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego tych urządzeń.

#### 5.4.5 Obszar wzdłuż wschodniej strony ulicy Chopina i ul. Ogrodowej.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem 6

Działania inwestycyjne wymagać będą :

- zarezerwowania terenu pod projektowaną trasę komunikacyjną z dwupoziomowym skrzyżowaniem z linią kolejową
- uzupełnienia zabudową wolnych terenów
- architektonicznego uporządkowania istniejącej zabudowy
- likwidacji zabudowy tymczasowej i parterowej
- obniżenie terenu położonego pomiędzy zabudową wzdłuż ul. Chopina i ul. Ogrodową, a obiektami i urządzeniami terenowymi cukrowni powinno być przeznaczone pod zieleń.
- rozpatrzyć po przebadaniu warunków gruntowo-wodnych możliwość podniesienia poziomu obniżonego terenu o 6 – 10 m i dopiero zazielenić.

#### 5.4.6 Pas terenu pomiędzy ogródkami działkowymi, a północną stroną ulicy Westerplatte.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem 7

W hierarchii problemów miasta połączenie komunikacyjne skrzyżowania ulic Chrobrego i Jagiełły ze skrzyżowaniem ulicy Sikorskiego z ulicą Gdańską, jest jednym z podstawowych problemów miasta.

Pozwoli to na częściowe odciążenie ulicy Wojska Polskiego.

Analiza uwarunkowań wskazuje na możliwość realizacji projektowanej ulicy w niedługim czasie.

Dokładną trasę projektowanego odcinka ulicy między Jagiełły a Sikorskiego należy określić w oparciu o przeprowadzone w oparciu o pomiary ruchu analizy techniczno – ekonomiczne układu komunikacyjnego w skali miasta.

## 6 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

### 6.1 Komunikacja

Istniejący od wielu lat problem niedrożności układu komunikacyjnego na terenie miasta oraz rosnąca ich skala tego problemu wymaga wykonania specjalistycznych analiz i opracowań ustalających możliwości kompleksowego rozwiązania tych problemów.

Bardzo ograniczające warunkami fizjograficznymi i stanem zainwestowania miejskiego możliwości zmian układu ulic wymagają rezerwacji terenów pod projektowane trasy jak w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Kętrzyna.

Ostateczna decyzja o celowości realizacji poszczególnych ulic oraz zmian ich przebiegu nastąpi w oparciu o techniczno-ekonomiczne analizy projektowe układu poprzedzone kompleksowymi badaniami ruchu.

Należy przede wszystkim dążyć do wykorzystania istniejącego układu komunikacyjnego i jego możliwości po modernizacji i poprawie organizacji ruchu. Kolejność i czas realizacji ulic warunkowane są natężeniem ruchu wewnątrzmijskiego oraz obciążeniami uciążliwym ruchem (ciężkim) tranzytowym także spowodowanym np. budową przejścia granicznego w Michałkowie.

Dążyć należy do prowadzenia działań wspólnych z gminą i powiatem rozwiązujących problem przeprowadzania ruchu tranzytowego.

Należy zrezygnować z budowy trasy łączącej północną część miasta z terenami dzielnicy przemysłowo-składowej przez obszar użytku ekologicznego i rozpatrzyć celowość takiego połączenia po docelowej rozbudowie osiedla poza terenem użytku ekologicznego „Wopławka”.

Tak projektowana trasa przebiegać będzie w granicach administracyjnych gminy Kętrzyn i jej przygotowanie władze miejskie powinny wnioskować do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kętrzyn.

### 6.2 Zaopatrzenie w wodę

Przewidywany rozwój miasta oraz istniejące standardy zaopatrzenia mieszkańców Kętrzyna w wodę nie wymagają nowych ujęć wody.

Zmiany sieci polegać będą na modernizacji odcinków wyeksploatowanych, oraz poprawie pewności zasilania na poziomie sieci rozdzielczych a także rozbudowie układu dla obsługi nowych terenów zainwestowania miejskiego.

### 6.3 Kanalizacja sanitarna

Z wyjątkiem nielicznych terenów zabudowy jednorodzinnej zainwestowane obszary Kętrzyna obsługiwane są zbiorowym systemem kanalizacji.

Miasto posiada nowo wybudowaną oczyszczalnię ścieków spełniającą bardzo wysokie wymagania ochrony sanitarnej i przepustowość ponad dwukrotnie większą niż obecne potrzeby miasta.

Wszelkie działania inwestycyjne i modernizacyjne powinny prowadzić do :

- Wspólnych z gminą Kętrzyn i powiatem Kętrzyn działań mających na celu ochronę jedyne odbiornika ścieków tj. rzeki Guber
- Objęcia zbiorowym systemem kanalizacji wszystkich terenów w mieście
- Likwidacji spływu ścieków sanitarnych kanałem deszczowym – „C”

- Likwidacji ścieków przemysłowych z cukrowni do rz. Guber lub modernizacji oczyszczalni gwarantującej stopień oczyszczenia nie stanowiący zagrożenia dla rzeki
- 6.4 Kanalizacja deszczowa  
Głównym celem działań modernizacyjnych i inwestycyjnych układu winna być ochrona rzeki Guber i użytku ekologicznego.  
Z tego powodu koniecznością staje się budowa separatorów substancji ropopochodnych, błota i szlamu i spływ wód opadowych do rzeki wyłącznie poprzez te osadniki.  
Jak wspomniano przy omawianiu kanalizacji sanitarnej należy przywrócić pierwotną rolę kolektorowi burzowemu „C” i wyeliminować spływ nim ścieków sanitarnych
- 6.5 Zaopatrzenie w gaz  
Istniejący układ zasilania należy dostosować po budowie planowanej drugiej nitki rurociągu wysokiego ciśnienia.  
Układ sieci średniego i niskiego ciśnienia rozbudowywać należy dla potrzeb nowych inwestycji oraz ewentualnie likwidacji uciążliwych kotłowni opalanych węglem.
- 6.6 Elektroenergetyka  
Kętrzyn posiada znaczne rezerwy energii.  
Dla poprawy pewności zasilania konieczna jest budowa drugiego GPZ-tu oraz połączenie go z istniejącym linią 110 kV.
- 6.7 Ciepłownictwo  
Kętrzyn posiada rezerwę mocy w kotłowniach rzędu 54 MW. System zaopatrzenia w ciepło wymaga modernizacji ze względu na fakt, że podstawowe źródła zasilania stanowią kotłownie < 1 MW o średnim stanie technicznym opalane paliwem stałym i uciążliwych dla środowiska.  
Przy modernizacji należy dążyć do wykorzystywania paliwa olejowego lub gazowego.  
Takich zmian wymaga także ogrzewanie budynków w zabudowie jednorodzinnej.  
Liczyć się należy z rosnącymi potrzebami modernizacji sieci przesyłowych z uwagi na stopień dekapitalizacji niskich jakościowo rur oraz złą izolacyjność starych rozwiązań.
- 6.8 Utylizacja odpadów  
Kętrzyn posiada składowisko odpadów w Pudwągach. Składowisko nie spełnia aktualnie obowiązujących wymogów ochrony środowiska, wymaga działań modernizacyjnych.  
Modernizacja obiektu pozwoli na przedłużenie jego funkcjonowania ze składowiska pierwotnie projektowanego do 2000 r. o kilkanaście lat.  
W ramach prac modernizacyjnych składowiska należy określić także zasady segregacji odpadów.