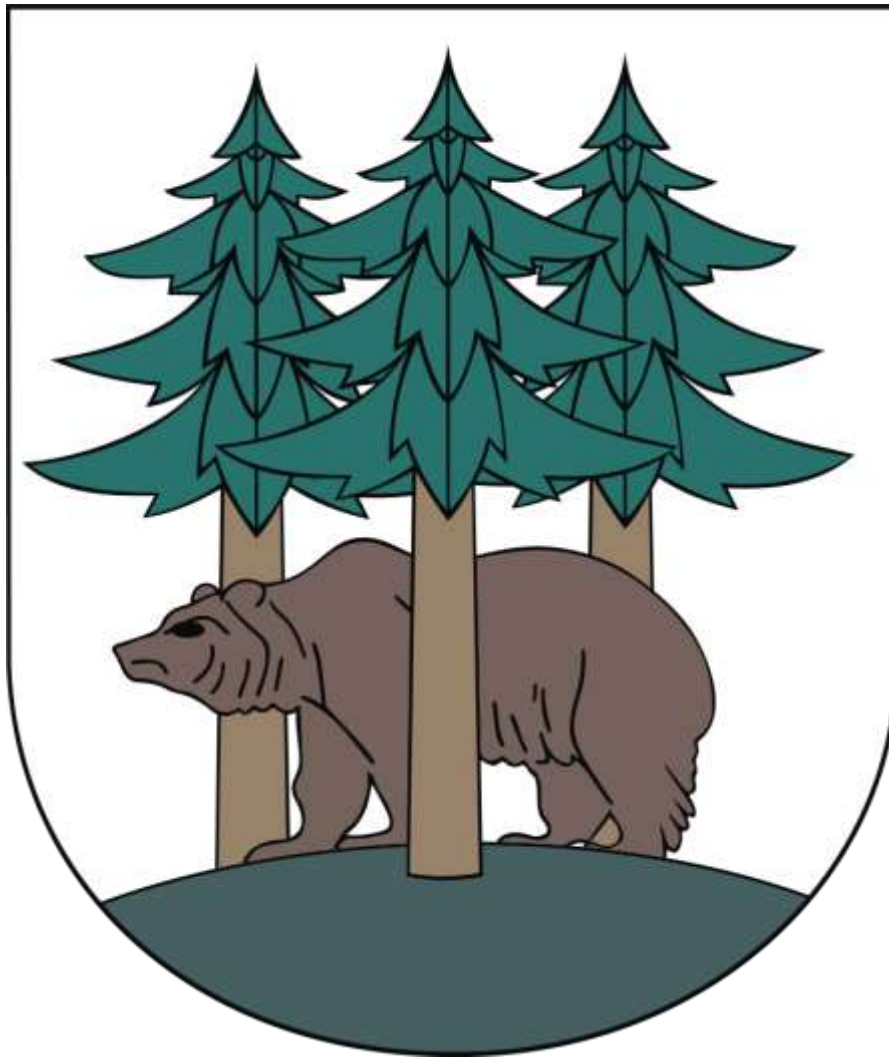




STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘTRZYNA



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2 do Uchwały nr LXXIV/553/2023 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29 czerwca 2023 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna



ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM:

Projektanci

mgr inż. Adam Syczewski

mgr inż. Michał Sobieraj

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

mgr Marzena Belowska

mgr inż. Monika Bednarczyk

inż. Hubert Lasecki

Opracowanie wykonano w:

Biuro Architektoniczno-Urbanistyczne

"BDK" s.c.

ul. Wilczyńskiego 6G/3

10-686 Olsztyn

tel. 89 541 42 24

biuro@bdk.olsztyn.pl

www.bdk.olsztyn.pl



Spis treści

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.....	5
1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej miasta	5
1.2 Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta	5
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	7
2.1 Elementy struktury zagospodarowania przestrzennego miasta	8
2.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów.....	9
2.2.1 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	9
2.2.2 Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.....	11
2.2.3 Strefa usługowa	13
2.2.4 Strefa handlu wielkopowierzchniowego.....	15
2.2.5 Strefa gospodarcza	16
2.2.6 Strefa obronności i bezpieczeństwa państwa	18
2.2.7 Strefa infrastrukturalna	19
2.2.8 Strefa komunikacji drogowej	20
2.2.9 Strefa komunikacji kolejowej.....	21
2.2.10 Strefa zieleni i rekreacji	22
2.2.11 Strefa cmentarzy	23
2.2.12 Strefa otwarta – wody	25
2.3 Tereny wyłączone z zabudowy lub z ograniczoną możliwością zabudowy.....	25
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	27
3.1 Obszary ochrony przyrody i krajobrazu	27
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	31
4.1 Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	31
4.2 Obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków	31
4.3 Stanowiska archeologiczne	33
4.4 Pozostałe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej	33
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	34
5.1 Układ drogowy.....	34
5.2 Komunikacja kolejowa	38
5.3 Szlaki turystyczne	38



5.3.1	Komunikacja rowerowa.....	39
5.3.2	Komunikacja wodna	40
5.3.3	Komunikacja publiczna	40
5.4	Gospodarka odpadami	40
5.5	Sieć gazowa.....	40
5.6	System ciepłowniczy.....	41
5.7	System zaopatrzenia w wodę.....	41
5.8	System kanalizacji sanitarnej	42
5.9	System kanalizacji deszczowej	42
5.10	Elektroenergetyka oraz odnawialne źródła energii	42
5.11	Telekomunikacja	43
6.	Obszary, dla których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	44
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	44
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	45
9.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	46
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	46
10.1	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	46
10.2	Leśna przestrzeń produkcyjna	46
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	47
12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	47
13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	47
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane	48
14.1	Obszary wymagające przekształceń	48
14.2	Obszary wymagające rehabilitacji	48
14.3	Obszary zdegradowane i obszary wymagające rekultywacji.....	49
14.4	Obszary wymagające remediacji	50
14.5	Obszary zdegradowane	50
15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	50



1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Głównym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej miasta Kętrzyn z uwzględnieniem elementów środowiska przyrodniczego, uwarunkowań społeczno – gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych mieszkańców. Analiza uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych miasta pozwoliła na określenie kierunków jego rozwoju. Na etapie sporządzania niniejszego studium audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony.

1.1 CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

Diagnoza stanu miasta Kętrzyn obejmowała uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne, a na ich podstawie określone zostały kierunki rozwoju miasta. Istniejący stan zidentyfikowany został w oparciu o dokumenty strategiczne, które przedstawiają możliwości rozwoju gminy miejskiej nie tylko w aspekcie lokalnym, lecz także w odniesieniu do możliwości rozwojowych w aspekcie wojewódzkim i krajowym. Biorąc za podstawę uwarunkowania rozwoju miasta Kętrzyn określone w I części studium wyznacza się cele strategiczne dotyczące:

- poprawy jakości życia w mieście,
- dynamizacji rozwoju gospodarczego,
- kreowania tożsamości miasta i kultywowanie dziedzictwa kulturowego.

1.2 KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Główną zasadą kształtowania zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Kętrzyn będzie rozwój poszczególnych funkcji w oparciu o istniejące zainwestowane i ukształtowane kwartały zabudowy. Główne zasady kształtowania polityki przestrzennej można sformułować następująco:

- przeciwdziałanie rozproszeniu zabudowy poprzez wskazywanie nowych terenów inwestycyjnych w powiązaniu z istniejącą zabudową i infrastrukturą;
- poprawa jakości życia mieszkańców;



- inwestycje w infrastrukturę techniczną głównie w zakresie utrzymania sprawności istniejących sieci oraz modernizacji sieci drogowej;
- praca nad pogłębieniem wizerunku miasta jako atrakcyjnego dla rozwoju turystyki i rekreacji z maksymalnym wykorzystaniem istniejącego zasobu kulturowego;
- zwiększenie innowacyjności miasta,
- wspieranie lokalnych przedsięwzięć inwestycyjnych, a przy lokalizacji nowych inwestycji uwzględnianie lokalnych zasobów środowiska naturalnego oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- pozyskiwanie nowych inwestorów strategicznych w ramach rozwoju terenów przemysłowych w powiązaniu z linią kolejową oraz projektowaną obwodnicą miasta;
- poprawa jakości otwartych terenów zielonych oraz miejsc ogólnodostępnych;
- zwiększenie tożsamości lokalnej w nawiązaniu do bogatej historii miasta i regionu;
- ochrona najcenniejszych walorów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego;
- bezwzględne zachowanie historycznego charakteru zabudowy oraz historycznych układów przestrzennych;
- stworzenie najbardziej optymalnego zagospodarowania przestrzeni miasta, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i wizji rozwoju miasta przedstawionej przez lokalne władze oraz mieszkańców.

Działania kierunkowe mają na celu wypracowanie spójnej, perspektywicznej wizji rozwoju miasta i koncentrować się będą polegały na:

- racjonalnym rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w powiązaniu z istniejącym układem urbanistycznym z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- rozwoju usług centrowych w centralnej części miasta oraz w istniejących i planowanych lokalnych centrach usługowych wspomagających oraz wzdłuż podstawowych ciągów komunikacyjnych;
- rozwoju funkcji turystycznej opartej o istniejące wartości kulturowe;



- rozwoju funkcji przemysłowo-usługowych we wschodniej części miasta oraz na południe od linii kolejowej;

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta tworzą obszary zróżnicowane pod względem funkcji, rozwijających się form aktywności, w tym aktywności gospodarczej, oraz uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych. W wyniku analiz dotyczących uwarunkowań, środowiska kulturowego, systemu przyrodniczego, barier urbanistycznych oraz stopnia dostępności terenu i projektowanych zamierzeń na terenie miasta, w studium wyodrębniono obszary funkcjonalno-przestrzenne, dla których określono różne sposoby zagospodarowania i kierunki działań.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) do nienaruszania ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla uniknięcia niejednoznaczności w interpretacji ustaleń studium na etapie opracowywania mpzp w niniejszym dokumencie studium określa się poniższe zasady:

- z uwagi na opracowanie studium na kopii map topograficznych w skali znacząco różnej od skali i rodzaju mapy, na jakiej sporządza się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się na etapie tworzenia mpzp korektę zasięgu poszczególnych wyznaczonych w studium obszarów rozwoju i przekształceń, z zachowaniem: kontynuacji zagospodarowania podstawowego wyznaczonego na rysunku studium, integralności zagospodarowania, ładu przestrzennego oraz infrastruktury technicznej i drogowej, konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, nierozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy,
- wskazane na rysunku studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej i drogowej (ze względu na skalę mapy, na której opracowano studium) są orientacyjne, niemniej wskazujące zasadę obsługi terenów zabudowy. Zasadą na etapie opracowania mpzp jest zachowanie ich generalnego przebiegu i urządzeń z nimi związanych. Na etapie mpzp możliwa jest realizacja



dróg publicznych niewskazanych na rysunku studium bądź zaniechanie realizacji dróg wyznaczonych. Szczegółowy przebieg dróg i ich szerokości powinny zostać ustalone na etapie mpzp, z zachowaniem ustalonej dostępności komunikacyjnej danego terenu zabudowy,

- adaptuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się zachowanie dla niej istniejących parametrów zabudowy i funkcji;
- w stosunku do wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wyznaczonych w studium, możliwe są:
 - niewielkie odstępstwa, które umożliwią zachowanie uśrednionych wskaźników zgodnych z ustalonymi;
 - miejscowe przekroczenie ustalonej w studium liczby kondygnacji budynków (maksymalnie o jedną kondygnację) i wysokości (maksymalnie o 3m) w przypadkach realizacji lokalnej dominanty lub konieczności nawiązania do obowiązującego planu miejscowego lub prawomocnych pozwoleń na budowę;
 - tolerancję $\pm 15\%$ w zakresie powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w przypadkach uzasadnionych i zgodnych z przepisami odrębnymi – na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.1 ELEMENTY STRUKTURY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

W wyodrębnionych w studium strefach tworzących obszary funkcjonalne wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, usług, aktywności gospodarczej oraz tereny wyłączone z zainwestowania ze względu na pełnienie przez nie istotnych funkcji w systemie przyrodniczym miasta. Opisane poniżej strefy mają swoje odzwierciedlenie na rysunku kierunków studium.



2.2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

2.2.1 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, 2) zabudowa usługowa, w szczególności usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz handel, 3) zabudowa usług użyteczności publicznej. <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, 3) utrzymanie istniejącej zabudowy produkcyjnej. <p>3. Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz nowe obiekty produkcyjne, 2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maksymalna wysokość nowej zabudowy do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m, przy czym na obszarach zabudowy o niskiej intensywności do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m. 2. Wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi. 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: <ol style="list-style-type: none"> 1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 25%, 2) dla nowej zabudowy usługowej: 15%. 4. Szczegółowe parametry zabudowy należy określić podczas sporządzania planu miejscowego z możliwością adaptacji i zachowania istniejących parametrów zabudowy. Należy dbać o zachowanie kompozycji przestrzennej oraz dostosowanie wysokością i rodzajem dachu nowej zabudowy do zabudowy zabytkowej lub sąsiadującej.



<p>środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.</p> <p>4. Kierunki działań:</p> <ol style="list-style-type: none">1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu,2) uzupełnienie i urozmaicenie przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej i placów zabaw,3) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem potencjalnych uciążliwości terenów sąsiednich, w tym: przemysłowych, obsługi komunikacji, bazy minersko pirotechnicznej,4) przekształcenia kwartałów zabudowy poprzez likwidację zabudowy gospodarczej i garażowej wewnątrz nich,5) modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego,6) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej,	
--	--



<p>7) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy dążyć do zwiększenia ilości miejsc parkingowych minimum do wskaźnika 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań, rewitalizacyjnych, technicznych i urbanistycznych (np. garaże naziemne i podziemne),</p> <p>8) podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej.</p>	
---	--

2.2.2 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2) zabudowa usługowa, w szczególności usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz handel, 3) zabudowa usług użyteczności publicznej. <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub szeregowa. Zabudowę w układzie szeregowym dopuszcza się wyłącznie jeśli układ szeregowy jest wymieniony jako dopuszczalny układ zabudowy w obowiązującym 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maksymalna wysokość nowej zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m. 2. Wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi. 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%, przy czym należy dążyć, aby dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wynosiła min. 45%, a dla zabudowy usługowej min. 30%. 4. Szczegółowe parametry zabudowy należy określić podczas sporządzania planu miejscowego z możliwością adaptacji i zachowania istniejących parametrów zabudowy.



<p>miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,</p> <p>2) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego.</p> <p>3. Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:</p> <p>1) usługi uciążliwe – wykraczające uciążliwością (hałas, zapachy itd.) poza granice działki budowlanej lub poza lokal usługowy, usługi logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,</p> <p>2) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko.</p> <p>4. Kierunki działań:</p> <p>1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu,</p> <p>2) uzupełnienie i urozmaicenie przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu</p>	
---	--



<p>i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej i placów zabaw,</p> <p>3) zabudowę należy realizować z uwzględnieniem potencjalnych uciążliwości terenów sąsiednich, w tym: przemysłowych, obsługi komunikacji, projektowanej strzelnicy, bazy minersko pirotechnicznej,</p> <p>4) modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego,</p> <p>5) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej,</p> <p>6) podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną: kanalizację sanitarną i sieć wodociągową, zaopatrzenie w gaz.</p>	
---	--

2.2.3 STREFA USŁUGOWA

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <p>1) zabudowa usługowa, w tym drobnej wytwórczości,</p> <p>2) zabudowa usług użyteczności publicznej,</p> <p>3) zabudowa usługowo-mieszkaniowa.</p> <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <p>1) zabudowa usług turystyki i rekreacji,</p> <p>2) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,</p>	<p>1. Maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m.</p> <p>2. Wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.</p> <p>3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.</p> <p>4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 75%.</p>



<ul style="list-style-type: none">3) utrzymanie istniejącej zabudowy produkcyjnej,4) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,5) elektrownie słoneczne lokalizowane na dachach budynków,6) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego. <p>3. Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:</p> <ul style="list-style-type: none">1) usługi uciążliwe, składowanie i/lub magazynowanie odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz nowe obiekty produkcyjne. <p>4. Kierunki działań:</p> <ul style="list-style-type: none">1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu,2) uzupełnienie i urozmaicenie przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej i placów zabaw,3) modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego,4) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej,5) podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków.	<p>5. Szczegółowe parametry zabudowy należy określić podczas sporządzania planu miejscowego z możliwością adaptacji i zachowania istniejących parametrów zabudowy.</p>
--	--



2.2.4 STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa usług handlu wielkopowierzchniowego - o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa usługowa i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, 2) elektrownie słoneczne lokalizowane na dachach budynków, 3) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego. <p>3. Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) usługi logistyki, składowania i/lub magazynowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne. <p>4. Kierunki działań:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu, 2) uzupełnienie i urozmaicenie przeznaczenia terenu o tereny i obiekty obsługi turystyki, sportu i rekreacji, ogólnodostępnej zieleni urządzonej i placów zabaw, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12m. 2. Wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi. 3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%. 4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 70%. 5. Szczegółowe parametry zabudowy należy określić podczas sporządzania planu miejscowego.



<ul style="list-style-type: none"> 3) modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego, 4) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej, 5) podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków. 	
---	--

2.2.5 STREFA GOSPODARCZA

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) zabudowa produkcyjna, produkcyjno-usługowa, rzemieślnicza, 2) zabudowa przemysłowa, w tym w formie zorganizowanych parków przemysłowo-technologicznych, 3) składy i magazyny. <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) zabudowa usługowa, 2) zabudowa usług w zakresie centrów logistycznych, 3) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. <p>3. Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 	<p>1. Maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, przy czym wysokość budynków do 20 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi. <p>2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%.</p> <p>3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 90%.</p> <p>4. Na etapie sporządzania planów miejscowych należy dążyć do wyznaczania zieleni izolacyjnej w miejscach styku funkcji produkcyjnej z innymi funkcjami, w tym zwłaszcza z funkcją mieszkalną, usług publicznych i związaną z przebywaniem ludzi.</p>



<p>2) zabudowa mieszkaniowa i lokale mieszkalne z wyjątkiem mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami od obiektów mogących wywoływać takie uciążliwości, w tym przed hałasem, odorem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem oraz przed zanieczyszczeniem powietrza i wody.</p> <p>4. Kierunki działań:</p> <p>1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu,</p> <p>2) uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej,</p> <p>3) lokalizacja zakładów mogących powodować znaczące oddziaływanie na środowisko powinna odbywać się z zachowaniem separacji przestrzennej (oddalenia) od zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej oraz ogródków działkowych,</p> <p>4) modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego,</p>	
--	--



<ul style="list-style-type: none"> 5) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej, 6) podnoszenie standardów w zakresie estetyki zewnętrznej budynków. 	
---	--

2.2.6 STREFA OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<ul style="list-style-type: none"> 1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów: <ul style="list-style-type: none"> 1) zabudowa związana z obronnością i bezpieczeństwem państwa (straż graniczna). 2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów: <ul style="list-style-type: none"> 1) zabudowa usług użyteczności publicznej, 2) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego. 3. Kierunki działań: <ul style="list-style-type: none"> 1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu, 2) uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej, 3) zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem konieczności ochrony sąsiednich terenów mieszkaniowych. 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Teren związany z obronnością i bezpieczeństwem, dla którego szczególne parametry zabudowy należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz sąsiedztwa istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowych.



2.2.7 STREFA INFRASTRUKTURALNA

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) infrastruktura techniczna – objekty obsługi mieszkańców miasta i rejonu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzania ścieków itp. wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tych terenów, w tym budynki administracyjno-socjalne i budynki techniczne. <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa usługowa, 2) objekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego. <p>3. Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) objekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 2) zabudowa mieszkaniowa. <p>4. Kierunki działań:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu, 2) uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i objekty służące 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maksymalna wysokość zabudowy do 25 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi. 2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się. 3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie ustala się. 4. Na etapie sporządzania planów miejscowych należy dążyć do wyznaczania zieleni izolacyjnej w miejscach styku funkcji infrastrukturalnej z innymi funkcjami, w tym zwłaszcza z funkcją mieszkalną, usług publicznych i związaną z przebywaniem ludzi.



<p>izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej,</p> <p>3) modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego,</p> <p>4) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej.</p>	
--	--

2.2.8 STREFA KOMUNIKACJI DROGOWEJ

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <p>1) tereny komunikacji drogowej,</p> <p>2) parkingi.</p> <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <p>1) zabudowa usługowa, w tym obsługi komunikacji,</p> <p>2) obiekty i urządzenia obsługi mieszkańców miasta i rejonu w zakresie obsługi komunikacji, w tym budynki administracyjno-socjalne i budynki techniczne,</p> <p>3) zieleń urządzona,</p> <p>4) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego.</p> <p>3. Kierunki działań:</p> <p>1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu,</p> <p>2) uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia</p>	<p>1. Maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, przy czym, wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.</p> <p>2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%.</p> <p>3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%.</p>



<p>terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej,</p> <p>3) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej.</p>	
--	--

2.2.9 STREFA KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny komunikacji kolejowej, 2) urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową, 3) budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej. <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obiekty i urządzenia obsługi mieszkańców miasta i rejonu w zakresie obsługi komunikacji kolejowej, w tym budynki administracyjno-socjalne i budynki techniczne, 2) zieleni urządzonej, 3) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego. <p>3. Kierunki działań:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, przy czym, wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi. 2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%. 3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%.



<p>podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu,</p> <p>2) uzupełnienie i urozmaicenie podstawowego przeznaczenia terenu o tereny i obiekty służące izolacji akustycznej i ekspozycyjnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i naturalnej,</p> <p>3) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej.</p>	
---	--

2.2.10 STREFA ZIELENI I REKREACJI

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zieleń urządzona, 2) zieleń parkowa, 3) usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym także plaże, 4) usługi kultury i rozrywki wraz z infrastrukturą towarzyszącą, 5) teren ogrodów działkowych na obszarach oznaczonych jako miejsca ich koncentracji. <p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa usług handlu detalicznego, usług gastronomii, 2) usługi użyteczności publicznej, 3) tymczasowe obiekty związane z obsługą imprez okolicznościowych i sezonowych, na okres 90 dni, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi. 2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%. 3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%. 4. Szczegółowe parametry zabudowy należy określić podczas sporządzania planu miejscowego z możliwością adaptacji i zachowania istniejących parametrów zabudowy.



<p>4) zielen naturalna, nieurządzona i izolacyjna,</p> <p>5) infrastruktura techniczna, infrastruktura komunikacyjna do obsługi terenu oraz terenów sąsiednich,</p> <p>6) obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego,</p> <p>7) obiekty służące poprawie jakości życia na terenach sąsiednich.</p> <p>3. Kierunki działań:</p> <p>1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu,</p> <p>2) kształtowanie sieci powiązań terenów otwartych i zielonych w spójny system zieleni miejskiej z węzłami rekreacyjno-wypoczynkowymi w postaci ogólnodostępnych parków, bulwarów i innych terenów mających na celu integrację mieszkańców,</p> <p>3) modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego,</p> <p>4) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej.</p>	
---	--

2.2.11 STREFA CMENTARZY

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<p>1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:</p> <p>1) cmentarze.</p>	<p>1. Maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych</p>



<p>2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:</p> <ol style="list-style-type: none">1) zieleni parkowa,2) obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego, w szczególności: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki, dom pogrzebowy, budynki administracji cmentarza, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz budowle ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking, zieleni urządzona, obiekty małej architektury,3) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego. <p>3. Kierunki działań:</p> <ol style="list-style-type: none">1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu,2) uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu o zieleni urządzoną, zieleni izolacyjną,3) modernizacja i rozwój układu komunikacyjnego,4) modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej.	<p>do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%.3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%.4. Szczegółowe parametry zabudowy należy określić podczas sporządzania planu miejscowego z możliwością adaptacji i zachowania istniejących parametrów zabudowy.
--	--



2.2.12 STREFA OTWARTA – WODY

Kierunki i zasady zagospodarowania terenów	Wskaźniki kształtowania zabudowy
<ol style="list-style-type: none"> 1. Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów: <ol style="list-style-type: none"> 1) wody powierzchniowe śródlądowe. 2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów: <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa usług handlu detalicznego, usług gastronomii, 2) realizacja: kąpielisk, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, obsługą ruchu wodnego, 3) infrastruktura techniczna i obiekty służące obsłudze i poprawie jakości przeznaczenia podstawowego. 3. Kierunki działań: <ol style="list-style-type: none"> 1) uzupełnienie, przekształcanie i rozwój zabudowy w kierunku podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczenia terenu, 2) kształtowanie sieci powiązań z terenami strefy zieleni i rekreacji oraz stref wielofunkcyjnych w celu ich obsługi. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maksymalna wysokość zabudowy do 8 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi. 2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%. 3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%.

2.3 TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB Z OGRANICZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY

Tereny, na których występują ograniczenia w zabudowie:

- a) zakaz zabudowy na terenach udokumentowanych osuwisk,
- b) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na obszarach predysponowanych do występowania ruchów masowych,



- c) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu na obszarach objętych różnymi formami ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami niniejszego opracowania a także z przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawo budowlane,
- d) należy zachować normatywne odległości obiektów kubaturowych względem linii elektroenergetycznych,
- e) dla sieci gazowych wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia należy zachować normatywne strefy kontrolowane, w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania - ponadto w strefach tych nie mogą rosnąć drzewa. Szczegółowe wielkości stref kontrolowanych i odległości obiektów budowlanych od stacji redukcyjno-pomiarowych określają przepisy odrębne,
- f) grunty leśne, w związku z przepisami o lasach,
- g) tereny położone w granicach obowiązujących form ochrony przyrody, w związku z przepisami o ochronie przyrody,
- h) tereny narażone na szczególne ryzyko wystąpienia powodzi w związku z przepisami prawa wodnego,
- i) tereny w sąsiedztwie dróg publicznych, w związku z przepisami o drogach publicznych oraz przepisami techniczno-budowlanymi określającymi realizowanie zabudowy w sposób zabezpieczający przed potencjalnymi uciążliwościami,
- j) tereny w sąsiedztwie terenów kolejowych, w obrębie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w związku z przepisami odrębnymi, w tym: o transporcie kolejowym oraz przepisami techniczno-budowlanymi określającymi realizowanie zabudowy w sposób zabezpieczający przed potencjalnymi uciążliwościami,
- k) tereny wokół cmentarzy, gdzie w stosowej odległości z tytułu przepisów określających wymagania, jakim powinny odpowiadać cmentarze, występują ograniczenia zabudowy mieszkaniowej jak również ograniczenie lokalizacji ujęć wody oraz obiektów związanych z produkcją, przechowywaniem żywności,



- l) zakaz lokalizacji obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, składowisk odpadów niebezpiecznych oraz obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi,
- m) obiekty kwalifikujące się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (lub innych obiektów o charakterze uciążliwym) powinno odbywać się przy zapewnieniu takiego ich usytuowania oraz zastosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewnią nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny przeznaczone na pobyt ludzi,
- n) tereny w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Kętrzyn – Wilamowo zlokalizowanego na terenie gminy Kętrzyn w odległości 8km od miasta, przy czym w mieście Kętrzynie nie ma oraz nie planuje się powstania obiektów mogących zostać zakwalifikowanych jako takie przeszkody.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

3.1 OBSZARY OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU

Na terenie miasta znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber, użytek ekologiczny „Rozlewisko Wopławka” oraz osiem pomników przyrody.

Na wspomnianych terenach obowiązuje zachowanie wartości środowiska przyrodniczego na zasadach określonych przez ustawę o ochronie przyrody wraz z właściwymi aktami wykonawczymi do w/w ustawy.

Dla terenu położonego w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber** należy dążyć przede wszystkim do zachowania ciągłości istniejących ekosystemów i roli rzeki jako lokalnego korytarza ekologicznego. Należy także chronić istniejące gatunki roślin i zwierząt przy wspieraniu naturalnego odnowienia o składzie i strukturze gatunkowej odpowiadającym naturalnym siedliskom. Zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber zakazuje się (z zastrzeżeniem wskazanych w przepisach wyjątków) m.in.:



- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.



Użytek ekologiczny „Rozlewisko Wopławka” został ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Nr 26 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego "Rozlewisko Wopławka" Dz. Urz. Woj. Warm. -Maz. z 2009 r. Nr 105, poz. 1659. W związku z tym, że w granicach miasta znajduje się mniej niż 2% całego użytku (reszta zlokalizowana jest na terenie gminy Kętrzyn), zagospodarowanie przestrzenne miasta będzie miało ograniczony wpływ na cały użytek. Niemniej jednak należy dożyć do pozostawienia użytku ekologicznego w stanie naturalnym i ograniczyć zagospodarowanie terenów sąsiednich w sposób mogący mieć negatywny wpływ na ochronę użytku.

Występujące na terenie miasta **pomniki przyrody** obejmują cenne okazy drzew w ośmiu lokalizacjach. Należy dążyć do ich zachowania i ochrony. Dodatkowo ze względu na położenie pomników przyrody w tkance miejskiej należy dążyć do ich jak najlepszego wyeksponowania połączonego z edukacją w zakresie ochrony przyrody.

Całokształt ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego miasta powinno odbywać się poprzez:

- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska;
- zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami;
- wskazanie możliwości uniknięcia kolizji między zagospodarowaniem przestrzennym, a warunkami przyrodniczymi i ochroną środowiska;
- zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych;
- dążenie do podniesienia retencji wód, zwłaszcza na obszarach kompleksów łąk
- ograniczenie przekształcenia sieci hydrograficznej szczególnie takie jak przykrywanie cieków, ujmowanie ich w przewody zamknięte;
- utrzymanie systematycznej konserwacji cieków polegającej głównie na odmulaniu dna, udrażnianiu świąteł przepustów, umacnianiu dna i skarp cieków i rowów, by nie dopuścić do zmniejszenia zdolności właściwego i szybkiego odprowadzania wód opadowych.

**Zalecenia dotyczące flory:**

- zachować w dotychczasowym użytkowaniu cenne biotopy, wraz z otoczeniem;
- w granicach nowo powstających obszarów zabudowanych należy zadbać o wprowadzenie powierzchni o pokryciu naturalnym (ogrody, parki);
- w celu ochrony cennych zbiorowisk roślinnych i obszarów występowania chronionych gatunków zwierząt istotne jest zachowanie bioróżnorodności ekosystemów;
- stosować się do zaleceń ochronnych dla poszczególnych gatunków cennych przyrodniczo, w tym objętych ochroną;
- zabezpieczenie lasów i zadrzewień przed zanieczyszczeniami i pożarami.

Zalecenia dotyczące fauny:

- stwarzać optymalne warunki do występowania określonych gatunków zwierząt;
- dążyć do zmniejszenia liczebności gatunków inwazyjnych;
- wykonywać stały monitoring fauny obszaru miasta;
- stosować się do zaleceń ochronnych dla poszczególnych gatunków cennych przyrodniczo, w tym objętych ochroną.

W zakresie **ochrony krajobrazu** należy zwrócić uwagę na właściwą ekspozycję interesujących ciągów widokowych oraz ekspozycję dominant kulturowych poprzez zachowanie przedpól widokowych z szczególnym uwzględnieniem zamku oraz bazyliki.

Ponadto należy dążyć do:

- przeprowadzenia prac rewaloryzacyjnych zespołów zabytkowych, z uwzględnieniem wytycznych konserwatora zabytków;
- kontrolowania charakteru remontów istniejących obiektów, a także sprecyzowanie ścisłych wytycznych dla obiektów nowych;
- ochrony cmentarzy z dominującymi w krajobrazie zadrzewieniami;
- wprowadzenia programów rewitalizacji oraz wdrożenie planów odnowy poszczególnych kwartałów;
- ochrony istniejących układów zieleni.



4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1 OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

Szczegółowy wykaz obiektów ujętych w rejestrze zabytków zamieszczony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 4.3. Wszystkie obiekty z tego wykazu objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy prawo budowlane. W przypadku obiektów ujętych w rejestrze zabytków wskazane jest trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, utrzymanie (lub rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi. Podczas inwestycji podejmowanych przy obiektach zabytkowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, a wymagających prac ziemnych, wskazane jest prowadzenie badań archeologicznych.

Wykaz zabytków ujętych w rejestrze zabytków, wskazany w części uwarunkowań studium, zostały przeniesiony z rejestru zabytków prowadzonego przez konserwatora zabytków na podstawie przepisów odrębnych. Wskazane obiekty i obszary zabytkowe mogą utracić wartości zabytkowe i tym samym zostać wykreślone rejestru zabytków. Ponadto w związku z prowadzonymi badaniami, w rejestrze zabytków mogą pojawić się nowe obiekty i obszary. Dlatego też wskazany w studium wykaz nie może stanowić wyłącznej podstawy do uznania, że dany obiekt jest lub nie jest objęty ochroną konserwatorską i każdorazowo należy sprawdzić jego status w aktualnym rejestrze zabytków.

4.2 OBIEKTY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Szczegółowy wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków zamieszczony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 4.3. W przypadku obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji ochronie podlega bryła i wygląd zewnętrzny budynku. Dla ochrony obiektów ujętych w obydwu ewidencjach zabytków, oprócz wytycznych ustawowych zawartych w prawie budowlanych i ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami,



studium wskazuje poniższe wytyczne do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- w przypadku remontu polegającego na wymianie stolarki okiennej zaleca się zachowanie tej samej wielkości, kształtu i podziałów jak oryginalna;
- wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;
- zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- zaleca się stosowanie tradycyjnych technik i materiałów przy remontach obiektów zabytkowych, zachowania jednolitej bryły, formy i elewacji budynków;
- utrzymanie i wyeksponowanie obiektów ewidencyjnych, w tym pomników, kapliczek i krzyży oraz zabytkowych urządzeń.

Jak wynika z gminnego programu opieki nad zabytkami główną zasadą konserwatorską podczas planowania remontu obiektu zabytkowego jest wykonanie go przy użyciu materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją, tj. obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii (w zależności od konkretnego budynku – tj. kamień, cegła, drewno, szkło, dachówka ceramiczna w kolorze ceglano-czerwonym, blacha miedziana, cynkowa lub tytanowo-cynkowa, tynki, zaprawy i farby, które pozwolą na „oddychanie” muru), charakterystycznych dla okresu powstania obiektu.

Wykazy zabytków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, wskazane w części uwarunkowań studium, zostały przeniesione z dokumentów opracowywanych na podstawie przepisów odrębnych, niezależnie od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wskazane obiekty i obszary zabytkowe mogą utracić wartości zabytkowe i tym samym zostać wykreślone odpowiednio z gminnej jak i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto w związku z prowadzonymi badaniami, w ewidencji zabytków (gminnej i wojewódzkiej) mogą



pojawić się nowe obiekty i obszary. Dlatego też wskazane w studium wykazy nie mogą stanowić wyłącznej podstawy do uznania, że dany obiekt jest lub nie jest objęty ochroną konserwatorską i każdorazowo należy sprawdzić jego status w odpowiednich dokumentach przewidzianych w przepisach.

4.3 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Wykaz stanowisk archeologicznych przedstawiony został w części „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, w punkcie 4.3.

Roboty budowlane w zasięgu ww. stanowiska archeologicznego należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego. Należy także dążyć do szczegółowego rozpoznania archeologicznego całego miasta, a w szczególności jego historycznego centrum.

4.4 POZOSTAŁE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, wskazuje się na poniższe zasady, które uwzględniać należy w ogólnie pojętym zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności przy konstruowaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- w odniesieniu do zabytkowych parków i cmentarzy ochroną należy objąć drzewostan, elementy małej architektury, nagrobki, ogrodzenia, kompozycję przestrzenną;
- zachować dbałość o utrzymanie form regionalnych, w tym charakterystycznych podziałów, tradycyjnych układów przestrzennych i cech stylowych budownictwa;
- W obrębie historycznych parków i cmentarzy zakazuje się zmian układu przestrzennego (aleje, nasadzenia, kwatery), wycinki starodrzewia, likwidacji historycznych elementów małej architektury, a w przypadku cmentarzy także zabytkowych nagrobków. Wszelkie prace inwestycyjne dotyczące zabytkowych parków i cmentarzy należy poprzedzić właściwą dokumentacją konserwatorską,



prowadzącą do określenia uwarunkowań historycznych i możliwości dalszego użytkowania. Wszelkie prace prowadzone w obrębie historycznych parków i cmentarzy należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków – uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1 UKŁAD DROGOWY

Podstawowym celem polityki rozwoju systemu komunikacji, opartym na strategii zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczeniem konfliktów przestrzennych oraz uciążliwości dla środowiska. Dlatego ważnym staje się:

- 1) zwiększenie płynności ruchu drogowego przy rosnącej liczbie pojazdów;
- 2) poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) zapewnienie lepszych połączeń z drogami wojewódzkimi, powiatowymi oraz pomiędzy poszczególnymi osiedlami;
- 4) zapewnienie ciągłości powiązań komunikacyjnych z gminami sąsiednimi.

System komunikacyjny miasta tworzą drogi układu nadrzędnego, podstawowego i uzupełniającego.

Układ nadrzędny tworzą:

- 1) drogi wojewódzkie o nr:
 - 591 (Gr. Państwa – Barciany – Kętrzyn – Mrągowo/DK 59) przebiegająca w ciągu ulic: Bałtyckiej, Pocztovej, Dworcowej, Fryderyka Chopina oraz Bydgoskiej.
 - 592 (Bartoszyce – Kraskowo – Kętrzyn – Giżycko) przebiegająca w mieście ulicami: Gen. Władysława Sikorskiego, Daszyńskiego, pl. Grunwaldzkim, Traugutta oraz Mazowiecką,



- 594 (Biszynek – Robawy – Kętrzyn) przebiegająca w mieście ulicą Gdańską.
- 2) droga powiatowa nr 3875N przebiegająca w mieście ulicą Wojska Polskiego,
 - 3) drogi gminne o nr:
 - 208080 N przebiegająca w mieście w części ulicy Gen. W. Sikorskiego,
 - 208104 N przebiegająca w mieście Aleją Rotmistrza Witolda Pileckiego,
 - 208109 N przebiegająca w mieście ulicą Marii Curie – Skłodowskiej,
 - 208134 N przebiegająca w mieście ulicą Szpitalną.

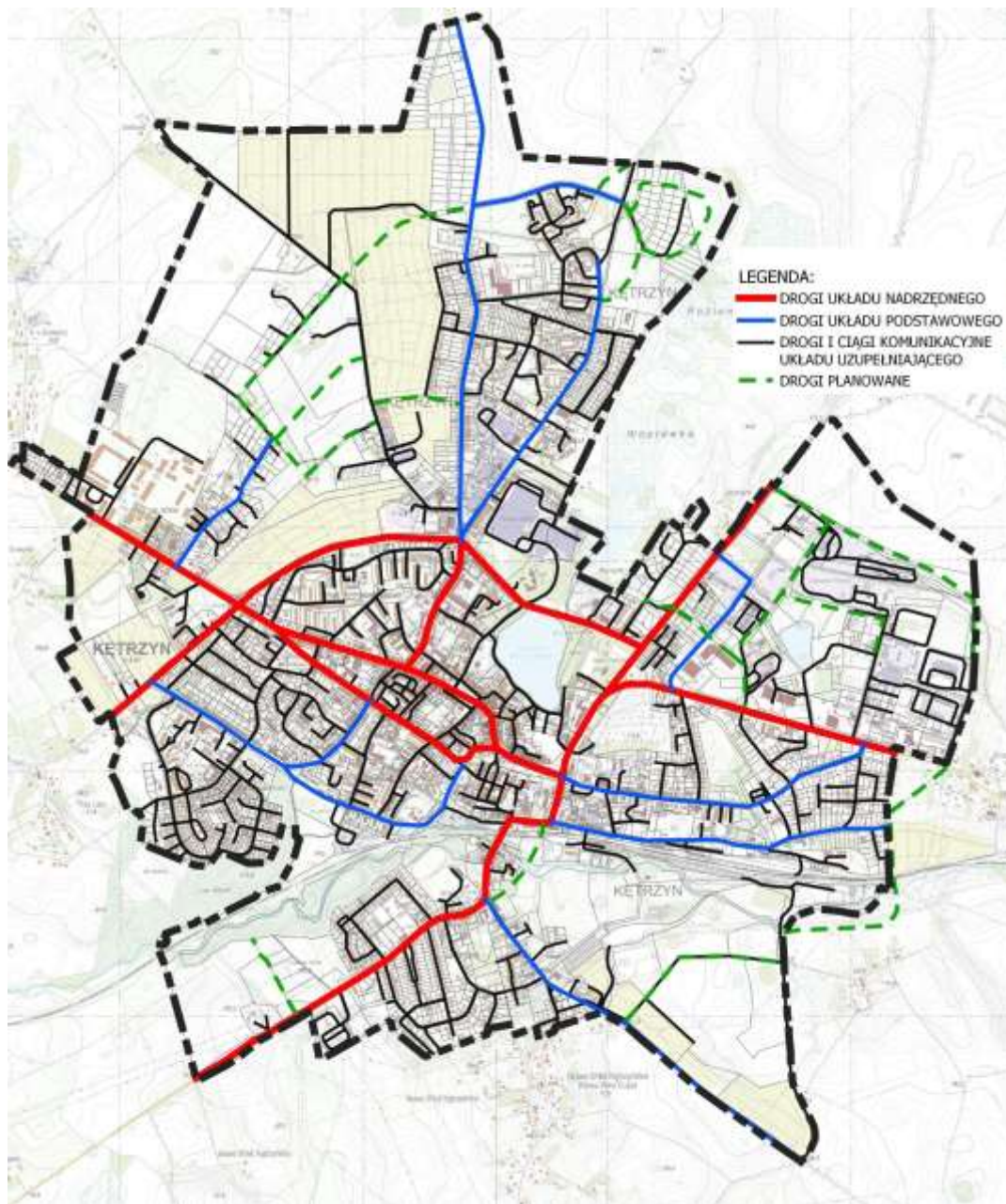
Układ podstawowy tworzą ulice leżące w ciągu wybranych dróg powiatowych i gminnych, wyprowadzających ruch kołowy z kierunków o charakterze ponadlokalnym oraz zapewniających główną komunikację wewnętrzną miasta:

- 1) drogi powiatowe o nr:
 - 3803N przebiegająca w mieście ulicą Budowlaną,
 - 3811N przebiegająca w mieście ulicą Górną,
- 2) drogi gminne o nr:
 - 208111 N przebiegająca w mieście ulicą Władysława Jagiełły,
 - 208107 N przebiegająca w mieście ulicą Bolesława Chrobrego,
 - 208064 N przebiegająca w mieście ulicą Stefana Batorego,
 - 208101 N przebiegająca w mieście ulicą Poznańską,
 - 208086 N przebiegająca w mieście ulicą Mazurską,
 - 208103 N przebiegająca w mieście ulicą Wileńską,
 - 208110 N przebiegająca w mieście ulicą Dworcową,
 - 208119 N przebiegająca w mieście ulicą Ignacego Kraszewskiego,
 - 208123 N przebiegająca w mieście ulicą Bolesława Limanowskiego,
 - 208124 N przebiegająca w mieście ulicą Ogrodową.

Pozostałe drogi gminne i ciągi komunikacyjne pełniące funkcje dojazdowe do osiedli i nieruchomości tworzą układ uzupełniający.



Rysunek poniżej przedstawia schemat systemu komunikacyjnego miasta.



Źródło: opracowanie własne.

W ramach inwestycji ponadlokalnych planowana jest budowa obwodnicy miasta Kętrzyn w ciągu drogi wojewódzkiej nr 591. Obwodnica w całości ma przebiegać poza terenem miasta. Projektowana obwodnica pozwoli na wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miasta, co przełoży się na zmniejszenie obciążenia komunikacyjnego w samym mieście.



Koncepcja przebudowy układu nadrzędnego obejmuje budowę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 591 dodatkowego połączenia odciążającego jedyny istniejący w mieście przejazd przez tory i rzekę zlokalizowany wzdłuż ul. Chopina. Wariant pierwszy (w całości na terenie miasta) zakłada budowę nowego odcinka drogi pomiędzy ul. Bydgoską i ul. Pocztową zapewniającego kolejny przejazd przez teren kolejowy oraz przeprawę przez rzekę Guber. Wariant drugi zakłada wyprowadzenie ruchu poza tereny intensywnej zabudowy poprzez ulicę Ogrodową – włączając ją do układu nadrzędnego. Dalej przez tereny przemysłowe równoległe do linii wysokiego napięcia 110 kV. Następnie na terenie Gminy Kętrzyn przeprawą przez rzekę i teren kolejowy z włączeniem do istniejącej drogi stanowiącej przedłużenie ulicy Kraszewskiego i prowadzącej do drogi wojewódzkiej nr 592.

Koncepcja przebudowy układu podstawowego obejmuje budowę odcinka drogi łączącej ulicę Stefana Batorego z ulicą Bolesława Chrobrego oraz budowę odcinka drogi łączącej ulicę Władysława Jagiełły z ulicą Rynkową i ulicą Górną.

Studium przewiduje również realizację nowych dróg w układzie uzupełniającym, które mają na celu poprawę funkcjonalności poszczególnych kwartałów w obrębie miasta.

Schemat planowanych nowych dróg przedstawia rysunek kierunków studium.

Ponadto w ramach działań kierunkowych dotyczących układu drogowego studium przewiduje:

- 1) bieżące naprawy i modernizacje dróg na terenie miasta,
- 2) wyposażenie nowych terenów wskazanych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę drogową,
- 3) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy zachować minimalne odległości od dróg wynikające z przepisów odrębnych,
- 4) zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- 5) poprawę czytelności układu drogowego poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- 6) poprawę warunków i bezpieczeństwa ruchu,



- 7) przebudowa i modernizacja dróg wojewódzkich do parametrów technicznych klasy zbiorczej (Z). Drogi powiatowe i miejskie należy przebudować do parametrów technicznych, właściwych dla dróg lokalnych klasy technicznej L i dla dróg dojazdowych klasy technicznej D a w razie potrzeby do dróg zbiorczych klasy technicznej Z,
- 8) konieczność zaopatrzenia terenów w drogi pożarowe zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

Szczegółowe ustalenia dotyczące parametrów technicznych poszczególnych dróg należy określić na podstawie analiz funkcjonalno-ruchowych, wymagań wynikających z przepisów technicznych oraz uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Dopuszcza się modyfikację przebiegów dróg w planach miejscowych, z zachowaniem ogólnych zasad połączeń dróg i kształtu układu określonego w studium. Dopuszcza się wyznaczenie innych dróg niż wskazane w studium, a także odstępianie od realizacji dróg wskazanych w studium.

5.2 KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Przez miasto przebiega, linia kolejowa nr 38 relacji Białystok – Głomno, przewidziana do modernizacji i elektryfikacji oraz linia kolejowa nr 259 Kętrzyn - Węgorzewo. Linia kolejowa nr 38 stanowi fragment Magistrali Wschodniej, będącej koncepcją modernizacji istniejących linii kolejowych łączących ze sobą miasta wojewódzkie.

Zasilenie trakcyjne podstacji Kętrzyn ma być realizowane w fazie I inwestycji. Docelowo modernizacja linii kolejowej poprawi pozycję miasta w regionie i pozwoli na dalszy rozwój. Należy dążyć do szerokiego przygotowania infrastruktury ułatwiającej korzystanie z kolei oraz wsparcie tworzenia bocznicy kolejowej do planowanej strefy przemysłowej po południowej stronie linii kolejowej.

5.3 SZLAKI TURYSTYCZNE

Postuluje się zachowanie istniejących szlaków turystycznych, ich rozwój i modernizację, jak również tworzenie nowych szlaków wraz z niezbędną infrastrukturą



w szczególności w oparciu o bogactwo kulturowe miasta oraz promocję tradycji kulturowych regionu. Należy także dążyć do wzmocnienia roli rzeki Guber poprzez tworzenie ciągów spacerowych nad rzeką i kreowanie warunków do rozwoju rekreacji wodnej, przy poszanowaniu wartości przyrodniczych.

Należy dążyć do wypromowania miasta jako bazy do lokalnej eksploracji kulturowej regionu w oparciu o tereny i obiekty cenne kulturowo w samym Kętrzynie jak również, ze względu na rozwiniętą sieć dróg wojewódzkich, także miast sąsiednich np.: Mrągowo, Giżycko, Reszel. Węgorzewo, Bartoszyce.

5.3.1 KOMUNIKACJA ROWEROWA

W mieście należy dążyć do budowania spójnego systemu rowerowego złożonego z dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i szlaków rowerowych. W Studium uwzględnia się istniejące gminne trasy rowerowe i przewiduje się ich kontynuację na terenie miasta (zgodnie z rysunkiem Studium). W miarę możliwości i potrzeb sieć ta może być rozwijana o nowe odcinki. W tym zakresie rekomenduje się:

- a) prowadzenie tras rowerowych drogami o małym natężeniu ruchu, a w miarę możliwości drogami rowerowym;
- b) zapewnienie ciągłości tras rowerowych z sąsiednimi jednostkami administracyjnymi;
- c) stosowanie ujednoliconego oznakowania;
- d) wyposażenie tras rowerowych w infrastrukturę towarzyszącą.

Należy dążyć do budowania zorganizowanej sieci dróg rowerowych, w szczególności mających na celu obsługę osiedli mieszkaniowych, obiektów oświaty i sportu oraz terenów rekreacyjnych, przy jednoczesnym wyprowadzaniu ruchu rowerowego z ulic o wzmożonym ruchu samochodowym.

Dodatkowo dbając o dominującą rolę miasta w regionie, należy wspierać tworzenia kontynuacji komunikacji rowerowej wychodzącej z miasta.



5.3.2 KOMUNIKACJA WODNA

Należy dążyć do większego wykorzystania rzeki Guber w zakresie rekreacyjnego wykorzystania, w tym organizacji spływów kajakowych.

5.3.3 KOMUNIKACJA PUBLICZNA

Należy dążyć do usprawnienia (utrzymywania sieci połączeń i jej rozwijania zgodnie z zapotrzebowaniem) komunikacji autobusowej lokalnej, służącej połączeniom miejskim oraz w całym powiecie kętrzyńskim, a także komunikacji autobusowej dalekobieżnej umożliwiającej komunikację w regionie i kraju.

5.4 GOSPODARKA ODPADAMI

W gospodarowaniu odpadami w gminie powinno dążyć się przede wszystkim do zwiększenia świadomości mieszkańców w zakresie selektywnej zbiórki odpadów oraz zachęcania do selekcji odpadów. Działania mogące przyczynić się do zmniejszenia ilości odpadów zmieszanych, to m.in:

- utrzymanie i rozwój selektywnej zbiórki odpadów;
- doskonalenie systemów gospodarki odpadami komunalnymi;
- intensyfikacja akcji uświadamiających społeczność w zakresie gospodarki odpadami oraz ochrony środowiska;
- wykorzystywanie nowoczesnych technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- intensyfikacja odbioru i unieszkodliwiania odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych;
- redukcja elementów azbestowych w obiektach budowlanych;
- egzekwowanie i kontrola selektywnej zbiórki odpadów przez mieszkańców.

5.5 SIEĆ GAZOWA

W mieście Kętrzynie jest rozwinięta sieć gazowa obejmująca całe miasto. Nieliczne tereny i obiekty będą mogły być podłączone do sieci gazowej poprzez rozbudowę istniejących odcinków. Należy położyć szczególny nacisk na utrzymanie



istniejących sieci w sprawności technicznej z docelowym sukcesywnym przebudowaniem najstarszych i najbardziej zużytych fragmentów sieci. Dodatkowo ochroną należy objąć strefy kontrolowane od gazociągów, poprzez ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym nasadzenia roślinnością) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.6 SYSTEM CIEPŁOWNICZY

Celem strategicznym jest poprawa jakości życia na terenie Miasta poprzez prowadzenie racjonalnego gospodarowania zasobami i energią, dlatego też postuluje się o kontynuację przekształcania ciepłownictwa w kierunku gospodarki niskoemisyjnej.

Zgodnie z planem gospodarki niskoemisyjnej na lata 2015-2020 zaktualizowanym do roku 2023, głównymi celami w gospodarce niskoemisyjnej są:

- redukcja emisji CO₂ o 40% w roku 2030 w porównaniu do 1990 roku,
- wzrost zużycia energii ze źródeł odnawialnych w UE z obecnych 8,5 do 32% w 2030 roku, dla Polski ustalono wzrost z 7 do 15%,
- zwiększenie efektywności energetycznej w roku 2030 o 32,5%.

5.7 SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

Obecnie zbiorczym systemem zaopatrzenia w wodę jest objętych niemal 100% mieszkańców.

Eksploatacja sieci wymaga jej ciągłej modernizacji i konserwacji, a także zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę. Na odcinkach istniejącej sieci rozdzielczej, szczególnie w centrum miasta, w przyszłości, znajdzie konieczność sukcesywnej wymiany odcinków z uwagi na zbyt małe średnice, zmęczenie materiału bądź materiały niezgodne z obowiązującymi normami.

Wraz z rozwojem zabudowy należy rozwijać także sieć wodociągową, tak aby wszystkie budynki miały możliwość podłączenia do sieci wodociągowej.



5.8 SYSTEM KANALIZACJI SANITARNEJ

Zbiorowy system sieci kanalizacji sanitarnej obejmuje całe miasto i niemal wszystkich mieszkańców. Na obszarze miasta Kętrzyn zgodnie z uchwałą nr XXXIII/238/2020 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 30.12.2020 r. (Dz.U. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 03.02.2021 r., poz. 544) wyznaczono aglomerację, Kętrzyn o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) wynoszącej 27 814 osób. Należy dążyć do objęcia siecią kanalizacji sanitarnej jak największej liczby mieszkańców. Ponadto w celu zapewnienia sprawności działania sieci konieczny jest bieżący monitoring stanu technicznego sieci oraz oczyszczalni ścieków Trzy Lipy, położonej na terenie gminy Kętrzyn, do której odprowadzane są ścieki z miasta.

5.9 SYSTEM KANALIZACJI DESZCZOWEJ

Całe miasto objęte jest siecią kanalizacji deszczowej. Wraz z rozwojem zabudowy należy dążyć do jednoczesnego uzbrojenia terenów w kanalizację deszczową. Jednocześnie należy uwzględnić potrzebę retencjonowania wody poprzez promowanie małej retencji (budowa niewielkich zbiorników, oczek wodnych i stawów, zadrzewianie, ochrona terenów podmokłych itp.) zarówno na terenach publicznych jak i prywatnych.

Kierunkami rozwoju z zakresie systemu kanalizacji deszczowej są:

- promocja małej retencji,
- kontrola sprawności i bieżąca modernizacja systemu kanalizacji deszczowej,
- zapobieganie zrzutom nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- zabezpieczenie brzegów rzeki Guber przed nadmiernym splywem wód opadowych i obsuwaniem się skarp ww. rzek.

5.10 ELEKTROENERGETYKA ORAZ ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Miasto Kętrzyn zasilane jest w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilania GPZ Kętrzyn czterema liniami wysokiego napięcia 110kV relacji: Kętrzyn-Korsze, Kętrzyn - Giżycko, Kętrzyn – Mrągowo i Kętrzyn – Reszel. W skład systemu



elektroenergetycznego na obszarze miasta wchodzą sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV oraz stacje transformatorowe 15kV/0,4kV. Istniejący układ sieci elektroenergetycznych obejmuje całe Miasto i spełnia jego obecne potrzeby elektroenergetyczne. Jednak mając na uwadze zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego, operator sieci elektroenergetycznej, planuje realizację przedsięwzięć:

- przebudowa linii 110kV Kętrzyn – Reszel,
- modernizacja linii 110kV Kętrzyn – Giżycko,
- modernizacja linii 110kV Kętrzyn – Mrągowo,
- budowa nowej linii 110kV Kętrzyn – Barciany.

W ramach polityki proekologicznej, postuluje się o wdrażanie rozwiązań pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w szczególności z energii słonecznej oraz energii geotermalnej. Panele fotowoltaiczne mogą powstawać na istniejących budynkach oraz mogą być harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie działek.

W granicach miasta nie zostały zlokalizowane i nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych nie będącymi mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów odrębnych.

W granicach miasta nie wyznacza się obszarów, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

5.11 TELEKOMUNIKACJA

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystujących nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całego miasta zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej powinien docelowo zapewnić pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, sieci teleinformatycznych, szerokopasmowego Internetu oraz sieci bezprzewodowych.



6. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą do zadań własnych gminy i finansowane są z jej budżetu (z możliwością współfinansowania z innych źródeł).

Ustalone zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych obejmują:

- a) budowa i modernizacja dróg miejskich,
- b) budowa i modernizacja miejskich sieci wodociągowych,
- c) budowa i modernizacja miejskich sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- d) budowa sieci gazowych,
- e) modernizacja obiektów oświatowych oraz innych publicznych obiektów użyteczności publicznej,
- f) rozwój i budowa szlaków turystycznych (wodnych, pieszych i rowerowych).

Zadania w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i gazu trzeba ujmować jako swoiste zainwestowanie kapitałowe środków budżetowych miasta w celu tworzenia warunków rozwoju, określonych w przyjętych zasadach strukturalnych i kierunkach polityki przestrzennej w jej obszarze.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Do zadań ponadlokalnych wynikających z opracowywanych programów wojewódzkich oraz innych opracowań w tym także wynikające z przyjętych w kierunkach rozwoju określonych w Planie zagospodarowania województwa warmińsko-mazurskiego przyjętego Uchwałą nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28.08.2018 r. (Dz. U Woj. Warm-maz z 2018 r. poz. 4173):

- a) budowa sieci kanalizacji sanitarnej – zgodnie z Krajowym programem oczyszczania ścieków);
- b) budowa i rozbudowa Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) – zgodnie z planem gospodarki odpadami dla Województwa warmińsko-mazurskiego;



- c) Instalacje do odzysku i recyklingu odpadów budowlanych i rozbiórkowych – budowa, rozbudowa i modernizacja – zgodnie z planem gospodarki odpadami dla Województwa warmińsko-mazurskiego;
- d) przebudowa linii 110kV Kętrzyn – Reszel;
- e) modernizacja linii 110kV Kętrzyn – Giżycko;
- f) modernizacja linii 110kV Kętrzyn – Mrągowo;
- g) modernizacja, w celu osiągnięcia odpowiednich prędkości, linii kolejowej w ramach Magistrali Wschodniej;
- h) prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk – Korsze wraz z elektryfikacją;
- i) modernizacja dróg wojewódzkich do wymaganych klas technicznych;
- j) modernizacja dróg powiatowych do wymaganych klas technicznych;
- k) modernizacja sortowni odpadów.

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

- a) w granicach miasta nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych;
- b) w granicach miasta obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to tereny oznaczone w kierunkach zagospodarowania przestrzennego jako obszary rozwoju zabudowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – w celu realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- c) w studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.



9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ZAMIERZA SIĘ SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

- a) miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o innym przeznaczeniu określonym w studium względem dotychczas obowiązujących planów miejscowych;
- b) granice terenów, dla których będą sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów należy wyznaczyć stosownie do potrzeb, na podstawie analizy, o której mowa w przepisach art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1 ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Na terenie miasta jako kierunek rozwoju nie wskazuje się przeznaczenia terenów na cele rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dopuszcza się przy tym zachowanie istniejących obiektów związanych z działalnością rolniczą.

10.2 LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Lasy terenu gminy wchodzą w skład obszaru lasów wielofunkcyjnych, tj. spełniających funkcje: ochrony przyrody, rekreacji i turystyki oraz w mniejszym stopniu produkcji drewna. W ramach zagospodarowania leśnej przestrzeni produkcyjnej należy:

- utrzymać i bezwzględnie chronić istniejące zadrzewienia i zalesienia, które powiększają udział terenów biologicznie czynnych i stanowią ogniwo systemu ekologicznego;
- wprowadzenie zalesień na terenach o niekorzystnych warunkach do rozwoju innych funkcji, w tym stworzenie leśnej zieleni izolacyjnej na styku terenów o różnych, kolidujących ze sobą sposobach zagospodarowania;
- utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru przyrodniczego lasów, w tym ich funkcji glebo i wodochronnej.



11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W granicach miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, których zasięg przedstawia rysunek studium. Podstawowe działania związane z ochroną przeciwpowodziową obejmują przede wszystkim zapewnienie pełnej sprawności technicznej istniejących urządzeń przeciwpowodziowych poprzez prowadzenie remontów, konserwacji oraz bieżących napraw wynikających z dokonywanych okresowo przeglądów. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy Prawo wodne.

W granicach miasta występują także udokumentowane osuwiska, wskazane do objęcia zakazem zabudowy. Lokalizację ww. obszarów zawiera rysunek studium. Ponadto zagrożenie procesami osuwiskowymi i erozyjnymi (spłukiwanie) może pojawić się na zboczach przekraczających 15%, zwłaszcza tych nieporośniętych żadną roślinnością, chociażby trawiastą. Zbocza mające ekspozycję północną odznaczają się dodatkowo mało korzystnymi warunkami bioklimatycznymi. Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych to głównie lasy i zadrzewienia w dolinie rzeki Guber.

Najskuteczniejszym sposobem stabilizacji zbocza i ochrona przed osuwaniem jest zwarta pokrywa roślinna. Dlatego też należy dążyć do ochrony pokrywy roślinnej, zwłaszcza na terenach o dużych spadkach.

12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach miasta Kętrzyn nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze miasta nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w tym obowiązujące na nich ograniczenie prowadzenia działalności



gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412 z późn. zmianami).

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI ORAZ OBSZARY ZDEGRADOWANE

14.1 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ

Na terenie miasta wskazano główne obszary wymagające przekształceń – zgodnie z rysunkiem studium, wynikające ze zmienionej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przekształceniom na wskazanych obszarach będzie podlegać zarówno funkcja wykorzystania terenu jak również rodzaj zabudowy i materiały wykończeniowe.

Do najważniejszych obszarów wymagających przekształceń należą:

- a) tereny rolne w położone w północnej części miasta, przekształcane głównie w kierunku zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
- b) tereny rolne w południowej stronie miasta, przekształcane głównie w kierunku powiększenia strefy produkcyjnej oraz wyznaczenia nowego terenu pod wielkopowierzchniowy obiekt handlowy oraz w mniejszym stopniu na powiększenie osiedla mieszkalnego,
- c) tereny przemysłowe na północ od ronda Kombatantów przekształcenie głównie w kierunku zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Ograniczenie funkcji produkcyjnych i ich docelowe wyprowadzenie do innych części miasta pozwoli na podniesienie jakości życia okolicznych mieszkańców i ograniczy konflikty społeczne.

Ponadto przekształceniom podlegać powinna również tkanka zabudowy centrów i śródmieścia w celu podniesienia standardów estetycznych i funkcjonalno-przestrzennych oraz jakości zabudowy.

14.2 OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

Dla obszaru miasta Kętrzyn wskazane jest opracowanie kompleksowego programu rehabilitacji zabudowy. Za pomocą tego programu możliwa będzie



szczegółowa delimitacja terenów wymagających rehabilitacji przejawiającej się głównie w:

- a) humanizacji osiedli, polegającej na uzupełnianiu infrastruktury społecznej oraz takiej stymulacji organizacyjnych form życia i aktywności własnej mieszkańców, które pozwoli im traktować osiedle jako przyjazne miejsce zamieszkania związane integralnie z miastem;
- b) remonty wyrównujące powstałe w trakcie eksploatacji ubytki wartości technicznej obiektów;
- c) modernizacje poprzez wprowadzanie w trakcie remontów nowych rozwiązań i materiałów dostosowujących obiekty do współczesnych wymagań techniki i współczesnych ocen ich wartości funkcjonalnych.

14.3 OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI

Dla Miasta Kętrzyn został opracowany Program Rewitalizacji Miasta Kętrzyn na lata 2015 - 2025, w którym wyznaczono 3 obszary rewitalizacji, obejmujące łącznie obszar o powierzchni 170ha zamieszkały przez 8 tys. mieszkańców.

Przyjęty Program Rewitalizacji określał 17 projektów podstawowych i 53 pozostałych przedsięwzięć rewitalizacyjnych dla wskazanych obszarów rewitalizacji. Zgodnie z raportem okresowym z programu rewitalizacji miasta Kętrzyn przygotowanym w 2022 r. realizacja przyjętych projektów, a co za tym idzie osiągnięcie założonej poprawy wskaźników w obszarach rewitalizowanych została bardzo utrudniona przez pandemię COVID-19. Pomimo tych ograniczeń w ramach rewitalizacji, zgodnie ze stanem na 2022 r, udało się zakończyć 3 zadania z projektów głównych oraz 19 zadań z projektów pozostałych. Wiele z pozostałych projektów zostało zrealizowanych w części lub jest w realizacji. Pomimo ogólnej poprawy w wyznaczonych obszarach wymagane jest kontynuowanie działań prowadzących do pełnej rewitalizacji tego obszaru. Wraz zakończeniem programu, należy ponownie przeanalizować teren miasta pod kątem wyznaczenia nowych terenów, które będą wymagały podjęcia działań rewitalizacyjnych zgodnie z nowym programem rewitalizacji.



14.4 OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI

W studium nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji. Jednakże tego typu działania mogą być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach, na których będą zachodziły zmiany struktury zagospodarowania terenu, w szczególności zmiany dotyczące wypierania funkcji produkcyjno-usługowych przez funkcję mieszkaniową, handlową oraz usługi nieuciążliwe.

14.5 OBSZARY ZDEGRADOWANE

Zgodnie z Programem Rewitalizacji Miasta Kętrzyn na lata 2015 – 2025, wyznaczono obszary zlokalizowane w obrębie 45 ulic, które zgodnie z założonymi wskaźnikami spełniały kryteria stanu kryzysowego. Wraz z realizacją programu rewitalizacyjnego, sytuacja uległa znacznej poprawie w wielu miejscach. W studium wskazuje się na konieczność opracowania nowego programu rewitalizacji, w którym m.in. zostaną wskazane nowe tereny zdegradowane oraz zostaną przedstawione działania mające na celu polepszenie sytuacji w tych miejscach. Dodatkowo należy systematycznie przeprowadzać monitoring podejmowanych działań, aby móc wykorzystywać posiadane zasoby w jak najbardziej efektywny sposób.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

W granicach miasta występują tereny zamknięte w rozumieniu przepisów geodezyjnych i kartograficznych. Należą do nich tereny zamknięte ustanowione ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa określone na podstawie decyzji nr 210 Komendanta Straży Granicznej z dnia 17.10.2006 r. (Dz. Urz. KDSG.2006.9.77 z dnia 31.10.2006 r.) oraz tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe, zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z 18.09.2020 r. (Dz.Urz.MI.2020.38).

Tereny zamknięte zostały przedstawione na rysunkach studium.