

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium

1. Podstawa prawna

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium sporządza się na podstawie § 4 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Cel opracowania studium

Zadaniem Studium jest określenie polityki przestrzennej miasta Kętrzyna, w tym identyfikacja ważniejszych walorów kulturowych, położenia i zagospodarowania terenów oraz rozpoznanie potrzeb jego mieszkańców i innych użytkowników. W oparciu o analizę w zakresie uwarunkowań określono kierunki rozwoju przestrzennego miasta, których celem jest harmonijne kształtowanie ładu przestrzennego oraz minimalizacja konfliktów przestrzennych.

3. Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn

Miasto Kętrzyn położone jest na północy województwa warmińsko-mazurskiego, nad rzeką Guber. Przez Kętrzyn przebiegają drogi wojewódzkie nr 591, 592 i 594 będące istotnymi korytarzami komunikacyjnymi w tej części województwa i zapewniającymi bezpośrednie powiązanie z innymi ośrodkami miejskimi (Bartoszyce, Giżycko, Mrągowo) oraz prowadzące do granicy państwowej z Federacją Rosyjską. Przez miasto na kierunku wschód – zachód przebiega także linia kolejowa.

Miasto stanowi siedzibę władz powiatu i jest otoczone terenem Gminy Kętrzyn stanowiącej odrębną jednostkę administracyjną. Zamieszkuje je 26 436 mieszkańców (2021 r.) i zajmuje powierzchnię 10,35 km². Pod względem liczby ludności miasto Kętrzyn jest 7 miastem w województwie Warmińsko-Mazurskim.

Ukształtowanie miasta wynika w dużej mierze z położenia w dolinie rzeki Guber. Większa część miasta położona jest po północnej stronie rzeki. Dotyczy to zarówno funkcji mieszkalnych, usługowych (w tym użyteczności publicznej), jak i przemysłowych.

Kętrzyn założony został w 1329 roku na zgliszczach grodu o pruskiej nazwie Rast nad rzeką Guber, gdzie Krzyżacy wybudowali drewnianą strażnicę nazwaną Rastenburg, a w

1357 r. Kętrzyn otrzymał prawa miejskie, od tego czasu często będąc siedzibą władz administracyjnych. Istotnym elementem charakterystycznym dla miasta jest bogactwo zachowanego dziedzictwa kulturowego. Do wojewódzkiego rejestru zabytków wpisano 100 obiektów, do wojewódzkiej ewidencji zabytków wpisano 51 obiektów, natomiast do gminnej ewidencji zabytków – 437 obiektów. Ponadto w granicach miasta zlokalizowanych jest 16 stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie przyrody na terenie Kętrzyna w celach ochronnych ustanowiono obszar chronionego krajobrazu (OCHK) Doliny Rzeki Guber oraz użytek ekologiczny „Rozlewisko Wopławka”. Ponadto na terenie miasta znajduje się 8 pomników przyrody.

Głównymi szlakami komunikacyjnymi przebiegającymi przez teren miasta są trzy drogi wojewódzkie (nr 591, 952 i 594) uzupełnione przez 3 drogi powiatowe oraz 124 publiczne drogi miejskie.

Kętrzyn niemal w pełni wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, w tym: sieć elektroenergetyczną, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągową. Ponad 94% mieszkańców korzysta także z sieci gazowej.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego liczba ludności sukcesywnie spada i przewiduje się utrzymanie tego trendu. Jednocześnie wzrasta zapotrzebowanie na mieszkania, ponieważ pomimo spadku liczby ludności, z czasem powierzchnia użytkowa mieszkań w Kętrzynie znacznie wzrosła. Niemniej jednak istniejąca chłonność terenów obliczona jako możliwość uzupełnienia istniejących struktur urbanistycznych oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych przewyższa przewidywane zapotrzebowanie. Przy tym ze względu na rozkład zabudowy, uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, drogową i społeczną, całe miasto zostało uznane jako teren o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

4. Synteza ustaleń projektu studium oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań

4.1. Główne kierunki rozwoju przestrzennego gminy oraz zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów

Diagnoza stanu miasta Kętrzyna 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 nie tylko w aspekcie lokalnym, lecz także w odniesieniu do możliwości rozwojowych w aspekcie wojewódzkim i krajowym.

Główną zasadą kształtowania zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Kętrzyna będzie rozwój poszczególnych funkcji w oparciu o istniejące zainwestowanie. 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.

4.2. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów

Ochrona i kształtowanie 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 świateł przepustów, umacnianiu dna i skarp cieków i rowów, by nie dopuścić do zmniejszenia zdolności właściwego i szybkiego odprowadzania wód opadowych.

Ponadto należy dążyć do takich zabiegów jak:

- 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.

4.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Kętrzyn jest zasobny w dziedzictwo kulturowe. Do rejestru zabytków wpisano 100 obiektów, do wojewódzkiej ewidencji zabytków wpisano 51 obiektów, natomiast do gminnej ewidencji zabytków – 437 obiektów oraz wyznaczono 16 stanowisk archeologicznych.

4.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

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.

W ramach inwestycji ponadlokalnych planowana jest budowa obwodnicy miasta Kętrzyna 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. Poczтовую 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.

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.

W zakresie komunikacji rowerowej należy dążyć do budowania spójnego systemu rowerowego złożonego z dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i szlaków rowerowych.

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

4.5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Sieć wodociągowa

Obecnie zbiorczym systemem zaopatrzenia w wodę jest objętych jest niemal 100% mieszkańców. Wraz z zabudowywaniem nowych terenów należy sukcesywnie rozwijać także sieć wodociągową.

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 zajdzie konieczność sukcesywnej wymiany odcinków z uwagi na zbyt małe średnice, zmęczenie materiału bądź materiały niezgodne z obowiązującymi normami.

Sieć kanalizacji sanitarnej

Zbiorowy system sieci kanalizacji sanitarnej obejmuje całe miasto i niemal wszystkich mieszkańców. Na obszarze miasta Kętrzyna 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.

Sieć kanalizacji sanitarnej 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

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.

Elektroenergetyka

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 wchodzi 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.

Gazyfikacja

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.

4.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do zadań lokalnych służących realizacji inwestycji celu publicznego na terenie miasta Kętrzyna należą:

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

4.7. 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 planie województwa kierunkach rozwoju należą:

- budowa sieci kanalizacji sanitarnej – zgodnie z Krajowym programem oczyszczania ścieków);
- budowa i rozbudowa Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) – zgodnie z planem gospodarki odpadami dla województwa warmińsko-mazurskiego;
- instalacje do odzysku i recyklingu odpadów budowlanych i rozbiórkowych – budowa, rozbudowa i modernizacja – zgodnie z planem gospodarki odpadami dla Województwa warmińsko-mazurskiego;
- przebudowa linii 110kV Kętrzyn – Reszel;
- modernizacja linii 110kV Kętrzyn – Giżycko;
- modernizacja linii 110kV Kętrzyn – Mrągowo;
- modernizacja, w celu osiągnięcia odpowiednich prędkości, linii kolejowej w ramach Magistrali Wschodniej;
- prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk – Korsze wraz z elektryfikacją;
- modernizacja dróg wojewódzkich do wymaganych klas technicznych;
- modernizacja dróg powiatowych do wymaganych klas technicznych;
- modernizacja sortowni odpadów.

4.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

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.

4.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na terenie miasta nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

4.10. Obszary przestrzeni publicznej

W granicach miasta nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

4.11. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów o innym przeznaczeniu określonym w studium względem dotychczas obowiązujących planów miejscowych.

4.12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i 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.

4.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane

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.

Obszary wymagające rehabilitacji

Dla obszaru miasta Kętrzyna wskazane jest opracowanie kompleksowego programu rehabilitacji zabudowy. Za pomocą tego programu możliwa będzie szczegółowa delimitacja terenów wymagających rehabilitacji.

Obszary zdegradowane i obszary wymagające rekultywacji

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

Obszary wymagające remediacji

W studium nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji.

Obszary zdegradowane

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

4.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kętrzynie
(-) Rafał Rypina