


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

str 1



**Zaktualizowany
obszar na ostatniej
stronie załącznika nr
7 do PFU**







Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Asnyka, Traugutta, Sikorskiego, Pl. Marsz. J. Piłsudskiego, Kajki, Kościuszki oraz Jeziorka Miejskiego.

Jednostka - C

1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/129/99
Rady Miasta w Kętrzynie z dnia 29.12.1999
opublikowanej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko - Mazurskiego
Nr ...7... z dnia 04.02.2000 poz. 70

AUTORZY OPRACOWANIA

mgr inż. arch. Jerzy Borowik
uprawnienia urbanistyczne Nr 411/88

mgr inż. arch. Anna Dąbrowska-Sosak
upr. bud. Nr 141/87/OL

mgr inż. arch. Stanisław Sosak
upr. bud. Nr 152/77/OL

mgr inż. Janusz Michałowicz
upr. bud. Nr 94/86/OL

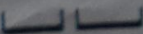




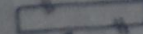
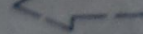


arch. Małgorzata Wdowiak
arch. Renata Góralczyk

mgr inż. Dariusz Gierszewski - inst. elektroenergetyczne
mgr inż. Edmund Gierszewski - inst. elektroenergetyczne
upr. bud. Nr 222/70/OL

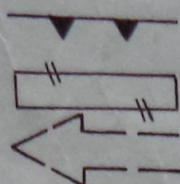
inż. Ryszard Kowalski - inst. sanitarne
upr. Nr 56/65

Biuro Architektoniczne i Sztuk Plastycznych
„SOSAK I SOSAK” spółka z o.o.
10-712 Olsztyn, ul. Zodiakalna 2
tel. (089) 5 240 240, (089) 5 240 555, tel./fax. (089) 5 240 202

Legenda

-  granice opracowania planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone
-  orientacyjne linie podziału działki
-  orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
-  obowiązująca linia zabudowy (odl. 7m od granicy działki dla zabudowy jednorodzinnej)
-  budynki przeznaczone do rozbioru
-  wjazdy orientacyjne na teren zabudowy
-  ciąg pieszy
-  strefa ochronna kolektora deszczowego bez prawa zabudowy i z udostępnieniem do obsługi technicznej

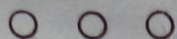
Załącznik nr 7 do PFU



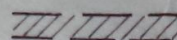
obowiązująca linia zabudowy (odl. 7m. od granicy działki dla zabudowy jednorodzinnej)

budynki przeznaczone do rozbiórki;

wjazdy orientacyjne na teren zabudowy



ciąg pieszy



strefa ochronna kolektora deszczowego bez prawa zabudowy i z obowiązkiem udostępnienia do obsługi technicznej;

C1MN

teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; projektowane budynki powinny charakterem architektury nawiązywać do najbliższego otoczenia; ustala się wysokość projektowanych budynków do 2 kondygnacji z dachem dwuspadowym + poddasze użytkowe; krycie dachów powinno preferować dachówkę lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem;

C1MNa,Kg

teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością uzupełnienia zabudowy małym zespołem garaży obsługujących budynki;

C1MWua

teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami podstawowymi w parterze;

**C1MWua,
Uoa,Kg**

teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budynki ujęte w rejestrze zabytków) oraz teren adaptowanej zabudowy o funkcji oświatowej; możliwość wprowadzenia funkcji usługowej w parterze budynków mieszkalnych oraz niewielkiego zespołu garażowego obsługującego budynki w kwartale;

C1K,Kp,ZP

teren projektowanej zabudowy o funkcji rekreacyjno-rozrywkowej obejmujący obiekt amfiteatru, zieleni parkową, parkingi;

C1UH/MW

teren projektowanej zabudowy o funkcji usługowo-handlowo-mieszkaniowej. projektowana zabudowa segmentowa, usługi nieuciążliwe dla otoczenia;

C1UA

teren adaptowanej siedziby Big Banku Gdanskiego S.A.; projektowany dodatkowy dojazd do banku od modernizowanej ulicy Rybnej;

**C1UH,UG,
UA,Tr/MW**

teren projektowanej zabudowy o funkcji adm-usł-handl-gastr, dopełnieniem może być funkcja mieszkalna. projektowana zabudowa powinna zachować podział segmentowy; należy przemieścić lub wybudować stację transformatorową; wys. budynków od 2 do 3 kondygnacji + poddasze użytkowe; pokrycie dachów - dachówką;

**C1MWua,
UHa,UGa,
Ka,UA,Kp**

teren adaptowanej zabudowy o funkcji mieszk.-usł.-handl.-gastr.-administr.-kulturalnej (kino), z możliwością uzupełnienia zagospodarowania terenu o miejsca parkingowe; budynek sądu można adaptować na cele usługowo-handlowo-mieszkaniowe (po przeniesieniu siedziby sądu);

**C1MW,ZP,
Kp,C1MWu**

teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; z uwzględnieniem terenów zielonych i miejsc parkingowych, dopuszcza się w miarę potrzeb wprowadzenie w parterach budynków funkcji usługowej z dostępem od strony ul. Kościuszki; ustala się wysokość projektowanych budynków do 3 kondygnacji + poddasze użytkowe; krycie dachów - dachówka ceramiczna lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem;

C1ZP,Kp

projektowana zieleni urządzona z dopuszczeniem miejsc postojowych

C1UO

teren adaptowanej funkcji oświatowej (budynek internatu szkolnego)

C1UHa

teren adaptowanej zabudowy o funkcji usługowo-handlowej; obiekt przez nadbudowę i modernizację należy dostosować do projektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

C1MNa

adaptowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

C1MWu

teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami podstawowymi w parterze; oraz adaptowanej zabudowy mieszkaniowej

	C1MWu, UHa,UG, Ka,UA,Kp	teren adaptowanej zabudowy o funkcji mieszk.-ust.-handl.-gastr.-administr.-kulturalnej (kino), z możliwością uzupełnienia zagospodarowania terenu o miejsca parkingowe; budynek sądu można adaptować na cele usługowo-handlowo-mieszkaniowe (po przeniesieniu siedziby sądu);
	C1MW, ZP, Kp, C1MWu	teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem terenów zielonych i miejsc parkingowych, dopuszcza się w miarę potrzeb wprowadzenie w parterach budynków funkcji usługowej z dostępem od strony ul. Kosciuszki; ustala się wysokość projektowanych budynków do 3 kondygnacji + poddasze użytkowe; krycie dachów - dachówka ceramiczna lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem;
	C1ZP, Kp	projektowana zieleni urządzona z dopuszczeniem miejsc postojowych;
	C2UO	teren adaptowanej funkcji oświatowej (budynek internatu szkolnego);
	C2UHa	teren adaptowanej zabudowy o funkcji usługowo-handlowej; istniejący obiekt przez nadbudowę i modernizację należy dostosować do projektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
	C2MNe	adaptowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
	C2MWu, MWa	teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze; oraz adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wysokość projektowanej zabudowy do 3 kondygnacji, o architekturze nawiązującej do zabudowy sąsiedniej;
	C2ZP, Kp	projektowana zieleni urządzona, z dopuszczeniem miejsc postojowych;
	C3MWa	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej adaptowanej (budynki objęte ochroną konserwatorską) z możliwością uzupełnienia zabudową tej samej funkcji; z uwzględnieniem terenów zielonych i miejsc parkingowych; maksymalną wysokość dla projektowanych budynków ustala się do 3 kondygnacji + poddasze użytkowe; o architekturze nawiązującej do zabudowy sąsiedniej; krycie dachów powinno preferować dachówkę lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem (należy dążyć do ujednolicenia pokrycia dachów w kwartale);
	C4MWu, UHa,UG, UTH,Kp, EC	teren adaptowanej zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowo-handl.-gastr.-hotelowej (zabudowa pod ochroną konserwatorską); dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania terenu o uporządkowaną zieleni i miejsca parkingowe (ze względu na ukształtowanie terenu przewiduje się możliwość lokalizacji garaży podziemnych z miejscami postojowymi na stropach budynków); w ramach adaptacji istniejących obiektów należy dążyć do wyeliminowania kotłowni na paliwo stałe; zabudowa pod ochroną konserwatorską, częściowo ujęta w rejestrze zabytków;
	C4A, Na	adaptowana zabudowa mieszkaniowa o zwiększonej intensywności, w części objęta ochroną konserwatorską;
	C5MWa	teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
	C5MNa	teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
	C5MN-W	teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności; dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w parterze budynków; ustala się wysokość zabudowy na 3 kondygnacje; o architekturze nawiązującej do zabudowy kamienicowej; krycie dachów - dachówka ceramiczna lub materiał zbliżony do niej wyglądem i kolorem;
	C5Kp, C5EC	teren projektowanego parkingu; możliwość lokalizacji terenu stacji transformatorowej;
	C5ZF	teren projektowanej zieleni urzędowej;
	C5ZF, Kp	teren projektowanej zieleni urzędowej, z dopuszczeniem miejsc postojowych;
	C5Kp, Kp	teren adaptowanej zabudowy garażowej, z możliwością jej użycia i teren projektowanego parkingu z dojazdem od ul. Kosciuszki;
	C6P	adaptowany teren browaru, w celu zmniejszenia intensywności dla otoczenia; obiekt wymaga zmian technologicznych i usprawnienia;
	C6B	teren adaptowanej przystopowizni;

Załącznik nr 7 do PFU

	teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
	teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o podwyższonej intensywności, dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej w parterze budynków, ustala się wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, o architekturze nawiązującej do zabudowy kamienicowej, krycie dachów - dachówka ceramiczna lub materiał zblizony do niej wyglądem i kolorami.
	teren projektowanego parkingu, możliwość lokalizacji terenu stacji transformatorowej
	teren projektowanej zieleni urzędowej.
	teren projektowanej zieleni urzędowej, z dopuszczeniem miejsc postojowych.
	teren adaptowanej zabudowy garażowej, z możliwością jej uzupełnienia i teren projektowanego parkingu z dojazdem od ul. Kosciuszki.
	adaptowany teren browaru, w celu zmniejszenia uciążliwości funkcji dla otoczenia, obiekt wymaga zmian technologicznych uwyśławiania pary.
	teren adaptowanej przepompowni.
	teren studni głębinowej, strefa ochronna o promieniu 10m. od studni.
	teren projektowanej zabudowy o funkcji usl.-handl.-gastr., dopuszczalna jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.
	teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z usługami handl.-gastr., obiekty objęte ochroną konserwatorską, częściowo ujęte w rejestrze zabytków.
	teren jeziora Kętrzyńskiego oraz zieleni parkowej wokół jeziora znajdującej się pod ochroną konserwatorską, dopuszcza się lokalizację na jeziorze obiektów rekreacyjnych np. przystani wodnej, molo z kawiarnią, wszelkie decyzje uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody
	istniejąca stacja transformatorowa
D 10/1x5/	modernizacja (przesunięcie) ul. Piwniej, szer. pasa drogowego 10m., szer. jezdni 5m.
D 10/1x6/	nowoprojektowana droga, szer. pasa drogowego 10m., szer. jezdni 6m.
D 12/1x6/	nowoprojektowana droga szer. pasa drogowego 12m., szer. jezdni 6m.
D 15/1x6/	modernizacja (przesunięcie) ul. Rybnej, szer. pasa drogowego 15m., szer. jezdni 6m.
L 8/1x5/	adaptowana ul. Lanca, szer. pasa drogowego 8m., szer. jezdni 5m.
L 9/1x6/	adaptowana ul. Kaszubska, szer. pasa drogowego 9m., szer. jezdni 6m.
L 10/1x6/	adaptowana ul. Asnyka, szer. pasa drogowego 10m., szer. jezdni 9m.
L 12/1x6/	adaptowana ul. M. Kajki, szer. pasa drogowego 12m., szer. jezdni 6m.
D12/1x7/	adaptowana ulica Kościuski, szer. pasa drogowego 12m., szer. jezdni 7m.
018KLh	istniejąca ul. Sikorskiego
019KLw	istniejąca ul. Traugutta
D10/1x5/	adaptowana ul. Kajki
D9	adaptowana droga dojazdowa
Dw	projektowana droga wewnętrzna
	projektowane punkty poboru wody do cieków p.p.k.
	projektowane zamknięcie ulicy Kajki i Lanca od strony placu J. Piłsudskiego

UWAGI OGÓLNE:

- przy modernizacji istniejącej substancji o wartościach kulturowych w strefie „B”, obowiązują ochrona historycznego układu ulic oraz charakter i skala zabudowy;
- jednostka „C” leży w strefie „K” ochrony krajobrazu;
- ustalenia do niniejszego planu wyznaczają możliwości lokalizacji usług w tej jednostce (kwartał zamknięty - brak możliwości rozbudowy); wywołane dodatkowych funkcji usługowych możliwe jest poprzez adaptację istniejących obiektów;
- na terenie jednostki „C” zakazuje się lokalizację wszelkiej zabudowy tymczasowej;
- plan przewiduje zamknięcie Placu Marsz. J. Piłsudskiego od strony ul. Kajki i ul. Lanca aby poprawić bezpieczeństwo ruchu na drodze nr 591 i nr 592 w Kętrzynie, z możliwością jednak innego rozwiązania o ile szczegółowa analiza układu komunikacyjnego wykaże zasadność takiego rozwiązania;
- dopuszcza się wyjazd i wyjazd ul. Kaszubska na ul. Traugutta tylko dla prawoskrętnych bez możliwości lewoskrętnych (droga krajowa nr 592);
- na terenie jednostki „C” znajduje się zbiornik wodny - Jezioro Kętrzyńskie; zbiornik ma wysoki walor estetyczny jako element krajobrazu i jako naturalny element środowiska sprzyjający rekreacji (spacery przy wodzie);
- wszystkie adaptowane budynki znajdują się pod ochroną konserwatorską i są ujęte w



SKALA 1:1000

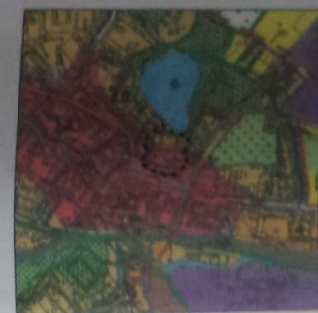
OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- BUDYNKI UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW
- BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- PIERZEA ULICY TRAUUGUTTA

PRZEZNACZENIE TERENU NA CELE:

- ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- OBSŁUGI KOMUNIKACJI Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWYCH
- ZIELENI URZĄDZONEJ
- DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- CIĄGU PIESZO-JEZONEGO
- CIĄGU PIESZEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA PLANU

