

**ZARZĄD MIASTA  
SZCZYTNO**



**MIASTO SZCZYTNO**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**Z ELEMENTAMI STRATEGII**

**C. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Szczytna**

Projekt studium  
opracowano w PGG „TOPOZ”  
Olsztyn, ul. Dąbrowszczaków 2

Załącznik – część C  
Uchwały Rady Miasta Szczytna  
Nr XVII/190/2000 z dnia 2 czerwca 2000 r.

**C. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZYTNO**

Olsztyn grudzień 1999 r

# KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## SPIS TREŚCI

- 1 USTALENIA WSTĘPNE
- 2 OGÓLNE KIERUNKI TERYTORIALNEGO ROZWOJU MIASTA
- 3 OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH STREF FUNKCJONALNYCH
  - 3.1 Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich
  - 3.2 Obszary mieszkalno – usługowe
  - 3.3 Obszary przemysłowo – składowe
  - 3.4 Tereny zieleni
  - 3.5 Obszary o funkcjach turystyczno – rekreacyjnych
- 4 TERENY WYMAGAJĄCE OCHRONY
  - 4.1 Obszary krajobrazu chronionego
  - 4.2 Tereny postulowane do objęcia ochroną
  - 4.3 Strefy ochrony konserwatorskiej
- 5 DZIAŁANIA PLANISTYCZNE PRZEWIDZIANE W STUDIUM
  - 5.1 Obszary wymagające opracowania planów miejscowych
  - 5.2 Obszary skoncentrowanych działań inwestycyjnych
  - 5.3 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
  - 5.4 Obszary będące przedmiotem prowadzonych zmian planów
  - 5.5 Granice administracyjne miasta Szczytna
- 6 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - 6.1 Komunikacja
  - 6.2 Zaopatrzenie w wodę
  - 6.3 Kanalizacja sanitarna
  - 6.4 Kanalizacja deszczowa
  - 6.5 Zaopatrzenie w gaz
  - 6.6 Elektroenergetyka
  - 6.7 Ciepłownictwo
  - 6.8 Utylizacja odpadów

## 1 USTALENIA WSTĘPNE

Niniejsza część Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczytna zwane dalej „Studium” zawiera zasady polityki przestrzennej miasta.

Zasady te uwzględniają uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej państwa i regionu określone w stanowisku Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w postaci Studium Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Olsztyńskiego oraz w obowiązujących przepisach szczególnych.

- 1.1 Opracowywane na obszarze miasta plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z dalej sprecyzowanymi zasadami polityki przestrzennej „Studium” przedstawionymi tekstowo i graficznie w Strategii Rozwoju Miasta Szczytna i Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczytna.  
Zmiana ustaleń studium w planach zagospodarowania wymaga uprzednio zmiany uchwały Rady Miasta Szczytna zatwierdzającej studium.
- 1.2 Sprzeczne z wymienionymi w „Studium” zasadami nie mogą być także decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów wydawane na obszary nie posiadające planów zagospodarowania przestrzennego
- 1.3 Realizacja zasad strategii rozwoju miasta następować będzie w oparciu o :
  - Opracowane interdyscyplinarnie programy realizacji celów i zadań
  - Preferencyjną dla realizacji przyjętych w strategii celów polityki miasta

## 2 OGÓLNE KIERUNKI TERYTORIALNEGO ROZWOJU MIASTA

Stan dotychczasowego zainwestowania, występujące uwarunkowania przyrodnicze, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, potencjalne możliwości i uwarunkowania przestrzennego rozwoju stanowiły podstawę określenia kierunków rozwoju miasta. W analizach tych i wnioskach uwzględniono także uwarunkowania wynikające ze strategii i uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Szczytno.

- 2.1 Po wyczerpaniu terenów przydatnych do inwestowania w granicach administracyjnych Szczytna kierunki terytorialnego rozwoju będą następujące:
  - Dla funkcji mieszkalno-usługowych z zabudową intensywnie wykorzystującą teren w kierunku północno –wschodnim, północno - zachodnim z zabudową niską ekstensywnie wykorzystującą teren na południe od torów kolejowych.
  - Dla funkcji przemysłowo-składowych – na południowy - wschód od istniejącego zespołu przemysłowo – składowego (na południe od torów kolejowych) oraz na północ od istniejącego cmentarza

- Obszary o funkcji turystycznej i rekreacyjnej na terenach wokół brzegów jeziora Domowe Małe i Domowe Duże, na terenach sportowych wspólnych miasta i Wyższej Szkoły Policji oraz na terenach gminy Szczytno w rejonie Szczycionka wzdłuż planowanego kanału .
- Obszar śródmiejski stanowi koncentrację usług ogólnomiejskich
- Jeziora Domowe Małe i Domowe Duże są jeziorami pełniającymi funkcje rekreacyjne i sportów wodnych

### **3 OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH STREF FUNKCJONALNYCH MIASTA**

#### **3.1 Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich**

Rejon o granicach określonych na planszy - zał. Nr 3 niniejszej uchwały objęty jest rygorami strefy „A”, „B” ochrony konserwatorskiej – patrz pkt. 4.4 i 4.5 Zasady gospodarki przestrzennej oraz zakres niezbędnych działań określone zostaną w planie zagospodarowania przestrzennego obszaru – patrz pkt. 5.1.1  
Z uwagi na wartość terenów na tym obszarze oraz konieczność kreowania polityki miasta należy prowadzić tam skoncentrowane inwestowanie i sprzedaż gruntu ograniczać do leżącego pod budynkami pozostawiając pozostały teren jako przestrzenie publiczne własności miasta

#### **3.2 Obszary mieszkalno – usługowe**

Tereny lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową jako wiodącą.

##### **3.2.1 Teren mieszkalno – usługowy zabudowy istniejącej (zainwestowany całkowicie lub częściowo) poddać następującym działaniom w zakresie porządkowania zagospodarowania terenu i zabudowy :**

- sukcesywna likwidacja zabudowy prowizorycznej i czasowej, uzupełnianie zabudowy prowadzące do intensywnego wykorzystywania terenów przydatnych pod inwestycje
- kompleksowe rozwiązywanie problemu miejsc parkingowych oraz zespołów garażowych,
- uzupełnianie wyposażenia terenu o potrzebne dla poprawy standardu obsługi mieszkańców funkcje usługowe,
- zagospodarowanie terenów osiedli i zabudowy miejskiej w zieleń, urządzenie terenów przewidzianych pod zieleń miejską, a jeszcze nieurządzonych
- uzupełnianie zabudowy powinno skalą i charakterem architektury nawiązywać do otoczenia,
- dokonywanie remontów oraz zmian wyposażenia technicznego obiektów podnoszących standard życia mieszkańców oraz ochrony środowiska,
- dokonywanie przekształceń własnościowych, których podstawowym celem winno być utrzymanie istniejącej substancji budowlanej.

- 3.2.2 Tereny zabudowy mieszkalno – usługowej projektowanej - inwestować w oparciu o opracowane plany zagospodarowania przestrzennego o zakresie, szczegółowości i problematyce określonej w pkt. 5.1
- 3.3 Obszary przemysłowo – składowe  
Tereny o wiodącej funkcji przemysłu i składów z dopuszczeniem usług i usług produkcyjnych, na tych obszarach budowa mieszkań prywatnych właścicieli obiektów przemysłowo-składowych będzie wymagała wydzielenia specjalnych stref.
- 3.3.1 Tereny istniejących funkcji przemysłowo – składowych powinny być poddawane następującym działaniom :
- sukcesywna likwidacja, bądź gdy nie jest to możliwe, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów (przez zmiany technologiczne w tym na nieuciążliwy sposób ogrzewania, ograniczanie hałasu i emisji zanieczyszczeń do atmosfery), lub przez zmianę sposobu użytkowania
  - dążenie do racjonalnego, intensywnego wykorzystania terenów zabudowy składowo - przemysłowej,
  - podnoszenie poziomu estetycznego i zagospodarowania terenów i ulic,
- 3.3.2 Tereny projektowanej funkcji przemysłowo- składowej należy poddawać tym samym wymaganiom, co ww. zabudowę istniejącą:
- minimalizacji uciążliwości, a także dopuszczanie budowy nieuciążliwych gałęzi produkcji, ograniczanie uciążliwości do granic владania
  - intensywne wykorzystanie terenu
  - egzekwowanie pełnego zagospodarowania terenu i wymagań w zakresie estetycznym
- 3.4 Obiekty sportowe  
Należy dążyć do stałego podnoszenia standardu wyposażenia istniejących obiektów sportowych zarówno pod względem technicznym i wyposażenia, dotyczy to także istniejących przyszkołnych obiektów sportowych.  
Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z innymi usługami wyposażać należy w odpowiedni do liczby mieszkańców program urządzeń i obiektów sportowych, Należy powszechnie udostępnić tereny i obiekty sportowe łącznie z urządzeniami szkolnymi.  
W programie inwestycyjnym w celu przedłużenia sezonu użytkowania dążyć do powstania obiektów krytych.

### 3.5 Tereny zieleni :

- zieleń uznana za zabytki, pomniki przyrody i cmentarze podlegają rygorom wynikającym z ustaw szczególnych (np. o ochronie dóbr kultury i ustawy o ochronie przyrody, ustawy o ochronie środowiska i innych)  
Dopuszcza się ekshumację w odniesieniu do grobów zdewastowanych i nie posiadających opieki oraz zastąpienie ich przez budowy lapidarium.  
Konieczne jest uporządkowanie istniejących cmentarzy na styku z innym użytkowaniem stwarzając odpowiednią wzajemną izolację.
- parki, skwery oraz zieleń przyuliczna  
zieleń ta decydująca o wizerunku miasta będzie przedmiotem szczególnych starań i troski władz miasta, będzie się dążyć do zachowania zieleni wysokiej wszędzie tam gdzie będzie to możliwe. .
- tereny zieleni osiedlowej określone w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego jako zieleń osiedlowa (sługa przedmiotem wszystkim mieszkańcom osiedli mieszkaniowych) poddana będzie następującym działaniom:
  - bez szczególnego uzasadnienia nie będzie likwidowana zwłaszcza pod parki.
  - braki w projektowanym, bądź niezbędnym zagospodarowaniu (zieleń, urządzenia itp.) będą uzupełniane dla poprawy standardu życia mieszkańców.
  - wszystkie nowo wznoszone budynki będą posiadać zagospodarowaną zieleń przed odbiorem budynków.
  - tereny o deniwelacji zagrożonej erozją oraz skarpy na terenach zainwestowania miejskiego będą obsadzane zielenią pełniącą także funkcję gleboochronną (zapobiegającą erozji gleby).
- Obszary leśne w granicach administracyjnych miasta.  
Zieleń leśna w granicach miasta Szczytna ma pełnić funkcję biologicznie aktywną i służyć głównie potrzebom rekreacyjnym i sportowym. Na obszarach tych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących rekreacji sportowej i obsłudze turystów .
- Ciąg obniżeń terenowych wraz z obniżeniem między ul. Polską, 1 Maja, Leyka, oraz jeziorami Domowym Małym i Domowym dużym stanowi korytarz ekologiczny służący także przewietrzaniu zalegających tam zastoin zimnego powietrza

### 3.6 Obszary o funkcjach turystyczno – rekreacyjnych

- Lokalizacja turystycznej bazy noclegowej na działkach wiąże się z zabezpieczeniem potrzeb turystów w granicach lokalizacji (zieleń, rekreacja na otwartym terenie, parkowanie) chyba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje inaczej.  
Dwie trzecie działki (lokalizacji) noclegowego obiektu turystycznego nie może być zabudowane.
- Na wyznaczonych terenach turystyki i rekreacji (z wyjątkiem obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich) wysokość obiektów kubaturowych nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym ewentualne poddasze użytkowe).

- Funkcje obsługi ruchu turystycznego w obrębie obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich winny być projektowane i realizowane w nawiązaniu do zabudowy sąsiedztwa. Skala zabudowy wynikać będzie z warunków lokalizacyjnych.
- Lokalizacja funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego jak informacja turystyczna, gastronomia, szalety publiczne, sprzedaż pamiątek, galerie i wystawy, obiekty lokalizacji imprez kulturalnych oraz zawodów sportowych itp. w polityce władz miasta cieszyć się będą preferencjami przy wskazywaniu lokalizacji (z odpowiednio sformułowanymi warunkami przetargów) i korzystną polityką fiskalaną (podatki i czynsze zależne od decyzji miasta)
- Usytuowanie Szczytna na międzynarodowym szlaku rowerowym powoduje konieczność przystosowania miasta do ruchu rowerowego i przeprowadzenia przez miasto oprócz ciągów rowerowych lokalnych wokół jeziora Domowe Duże do terenów rekreacyjnych nad jeziorem Sasak Wielki i do Szczycionka oraz innych terenów rekreacyjnych, tras Olsztyn-Szczytno-Ruciane, Nidzica-Szczytno-Ruciane.

## **4 TERENY WYMAGAJĄCE OCHRONY**

### **4.1 Obszary krajobrazu chronionego.**

W granicach administracyjnych miasta Szczytna na podstawie rozporządzenia Nr 53 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie „Systemu obszarów chronionych w województwie olsztyńskim, wyznaczonych obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach” ustala się wzdłuż brzegów jeziora Domowe Duże pas z rygorami odpowiadającymi wzmożonej ochronie

### **4.2 Tereny postulowane do objęcia ochroną**

Stosowną ochroną należy objąć obniżenie terenowe między ul. Polską, 1 Maja, Leyka oraz tereny na południe od torów w granicach braku izolacji wód węglowych przed zanieczyszczeniem (teren zagrożony antropogenie)

### **4.3 Strefy ochrony konserwatorskiej**

#### **4.3.1 Strefa ochrony konserwatorskiej „A”**

Obejmuje pierwotny obszar zabudowy miejskiej (miasto wraz z przedmieściami). Obiekty ujęte w spisie zabytków podlegają ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

Układ urbanistyczny składający się z historycznego układu ulic, podziałów na parcele oraz zasad i skali zabudowy poddane są analogicznym rygorom i w miarę możliwości powinny być odtworzone.

Obiekty powstałe przed 1945 rokiem nie umieszczone w rejestrze zabytków należy poddawać ochronie, zależnie od wartości kulturowej, określonej przez urząd konserwatorski.

Budynki nowoprojektowane mimo stosowania architektury współczesnej należy skalą i klimatem nawiązywać do zabudowy historycznej otoczenia.

Projekty na tym obszarze winny uzyskać uzgodnienie urzędu konserwatorskiego.

#### 4.3.2 Strefa ochrony konserwatorskiej „B”

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

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

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

### 5 DZIAŁANIA PLANISTYCZNE PRZEWIDZIANE W STUDIUM

#### 5.1 Obszary będące przedmiotem prowadzonych zmian planów

Zwarne kompleksy terenów objęte zmianami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno obejmują obszar stanowiący koncentrację usług ogólnomiejskich. Zakres, obszar opracowania i zasady określone zostaną w warunkach przetargu. Można mieć tylko nadzieję, że plany te spełnią warunki określone w polityce odnoszącej się do terenów koncentracji usług ogólnomiejskich i warunków ochrony przyrodniczej i konserwatorskiej.

Pozostałe zmiany planów mają charakter lokalny, incydentalny i dotyczą pojedynczych działań.

#### 5.2 Obszary wymagające opracowania planów miejscowych

Zasady sporządzania opracowań planistycznych :

- orientacyjny zasięg opracowań oznaczono na planszy podstawowej
- plany powinny być opracowane w skali odpowiadającej pożądanej problematyce i koniecznej szczegółowości, przynajmniej 1:2000

Plany zagospodarowania terenów z istniejącą zabudową powinny zawierać architektoniczne rozwinięcia ciągów ulic bądź pokazanie elewacji projektowanej wraz z elewacjami budynków sąsiednich.

Należy dążyć do koordynacji zainwestowania terenów położonych na granicy miasta i gminy poprzez wspólne z gminą opracowywanie planów zagospodarowania i zabudowy.

### 5.2.1 Obszar położony na północny - wschód od ul. Michała Drzymały.

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

Celem opracowania jest uzyskanie lokalizacji pod pożądane funkcje mieszkano - usługowe dla miasta. Teren tylko małej części położony w granicach administracyjnych miasta wymaga wspólnego z gminą opracowania planu zagospodarowania przestrzennego.

Ma to na celu zagwarantowanie skoordynowanej obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz racjonalne wykorzystanie terenów w drodze skoordynowanych w mieście i gminie podziałów geodezyjnych po dokonaniu uprzednio scaleń gruntów poszczególnych właścicieli terenów.

Przewidywana intensywność wykorzystania terenu wynikająca z zastosowania budynków o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych (wraz z poddaszem) w zabudowie, szeregowej i wielorodzinnej oraz w zabudowie wolnostojącej.

Na terenie objętym planem do czasu podjęcia ostatecznej decyzji o potrzebie budowy wieży ciśnień należy rezerwowa dla niej lokalizacji zgodnie z planem ogólnym miasta. Przewidzieć 50 metrowy pas izolacyjny projektowanej zabudowy od cmentarza. Należy projektować odpowiednią ilość miejsc parkingowych..

### 5.2.2 Tereny położone na północ od ul. Bartna Strona i ul. Podgórzna

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

Celem opracowania jest kompleksowe zagospodarowanie wolnych terenów pod lokalizację funkcji mieszkano – usługową .

Teren w znacznej części leży w granicach miasta

Obszar ten wymaga : inwentaryzacji terenów zainwestowanych i terenów wolnych pod zabudowę wraz z inwentaryzacją uzbrojenia technicznego i komunikacji, a także rozpoznania warunków gruntowo-wodnych.

Pozwoli to na sporządzenie planu tego obszaru, który określałby :

- zasady obsługi komunikacyjnej obszaru
- wydzielenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i niezbędne usługi
- zasady dozbrojenia tych terenów i lokalizację miejsc postojowych

Opracowanie powinno rezerwować możliwość budowy w przyszłości powiązania komunikacyjnego między drogą z Biskupca do drogi do Olsztyna.

Musi także uwzględniać rekreacyjne wykorzystywanie brzegów jeziora Domowe Duże i ciągi piesze wiążące nowe osiedle z terenami rekreacyjnymi . Kształtowanie zabudowy podporządkować należy konfiguracji terenu i widokowi od strony jeziora. Teren położony w bezpośredniej zlewni jeziora Domowe Duże, możliwość zabudowy po rozwiązaniu kanalizacji sanitarnej i deszczowej zabezpieczających przed zanieczyszczeniem jeziora. (konieczny bilans przepustowości kolektorów sanitarnych odprowadzających ścieki do oczyszczalni oraz jej zdolności oczyszczania ).

5.2.3 Obszar zawarty pomiędzy drogą na Biskupiec (przedłużenie ul. Gustawa Gizewiusza) a drogą na Mrągowo (przedłużenie ul. Krzysztofa Mrągowskiego)

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem 3

Celem opracowania jest zagospodarowanie terenu pod funkcję składowo – przemysłową jako uzupełnienie użytkowania istniejącego.

Teren w całości położony poza granicami administracyjnymi miasta Szczytna.

W planie zagospodarowania należy dowiązać się do miejskich układów infrastruktury technicznej. Konieczne jest wytworzenie odpowiedniej strefy izolacyjnej w stosunku do cmentarza (pas zadrzewiony zielony całorocznie) oraz terenów zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczonej na planszy Nr 4.

Inwestowanie uzależnione od rozwiązania problemu unieszkodliwiania ścieków sanitarnych (konieczny bilans przepustowości kolektorów sanitarnych odprowadzających ścieki do oczyszczalni oraz jej zdolności oczyszczania)

5.2.4 Obszar położony między drogami na Mrągowo i Biskupiec

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem 4

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

Cały teren leży poza granicami administracyjnymi miasta Szczytna na terenie gminy. Leży on poza istniejącym i projektowanym układem kanalizacji sanitarnej, jego skanalizowanie wymaga w ramach planu odpowiedniego studium determinującego zabudowę. Studium takie powinno poprzedzać decyzję o przystąpieniu do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa jednorodzinna o stosownym do analiz studium wodno – kanalizacyjnej obsługi udział zabudowy szeregowej i wielorodzinnej.

5.2.5 Tereny między ulicami Gnieźnieńską a Wielbarską.

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem 5

Przeznaczony pod zabudowę mieszkalno – usługową, jednorodzinną. Jest to obszar niezabudowanych terenów posiadających nie najlepsze warunki hydrogeologiczne i klimatyczne. Precyzyjne określenie stopnia przydatności pod zabudowę uzależnić należy od szczegółowych wierceń geologicznych.

teren położony w zasadzie poza granicami miasta Szczytna. Konieczne jest zabezpieczenie możliwości realizacji obwodnicy miasta w relacji Nidzica + Olsztyn – Ostrołęka w powiązaniu z relacjami na Mrągowo i Biskupiec. Ważne jest uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej z uwagi na spływ wód w kierunku obszaru pozbawionego izolacji wód głębinowych (między osiedlem Królewskie a ul. Wielbarską). Bez koordynacji tych problemów z miastem Szczytnem zabudowa tego terenu jest niedopuszczalna.

Szczególnego zabezpieczenia wymagają lokalizacje pod funkcje usługowe w celu zapewnienia podstawowych usług dla projektowanej zabudowy .

**5.2.6 Obszar położony na wschód i południowy wschód od istniejących terenów przemysłowych przy ul. Gnieźnieńskiej**

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **6**

Przeznaczony pod funkcje przemysłowo – składowe, obszar Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zabudowa i zagospodarowanie wg planu Zarządu Strefy. Dobór funkcji i technologii zakładów podporządkowane zasadom sformułowanym w ustalenach ogólnych niniejszego opracowania :

- minimalizacji uciążliwości, a także dopuszczanie budowy nieuciążliwych gałęzi produkcji, ograniczanie uciążliwości do granic владania
  - intensywne wykorzystanie terenu
  - egzekwowanie pełnego zagospodarowania terenu i wymagań w zakresie estetycznym
  - technologie produkcji niewodochłonne lub o zamkniętym obiegu wody
- Plan zagospodarowania wymaga uzgodnienia pozytywnego władz miasta Szczytno.

**5.2.7 Obszar położony na wschód od ul Władysława IV i południe od torów kolejowych i wschód od lasu**

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **7**

Przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzoną z niezbędnymi dla niej usługami.

Plan należy opracować kompleksowo dla całego obszaru w nawiązaniu do istniejącej zabudowy miejskiej.

Projekt poprzedzić badaniami hydrogeologicznymi. Zabudowa możliwa jedynie po rozwiązaniu gospodarki wodno-ściekowej.  
wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.

**5.2.8 Obszar niezabudowany położony wokół jeziora Domowe Duże**

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

Teren leży na granicy miasta i gminy Szczytno. Wymaga kompleksowego opracowania przez miasto i gminę.

Przeznaczony jest jako zieleń i rekreacja, nie wyklucza się zabudowy letniskowej i jednorodzinnej. Plan zagospodarowania należy poprzedzić ustaleniem przez miasto i gminę przewidywanego programu użytkowego.

Zagospodarowanie powinno zabezpieczyć możliwość realizacji kanału Jezioro Domowe Duże – Kamionek – Sasek Wielki oraz tras rowerowych wokół jeziora. Brzegi jeziora winny pozostać ogólnodostępne.

## 5.3 OBSZARY SKONCENTROWANYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH :

### 5.3.1 Obszary mieskalno – usługowe na terenach projektowanej zabudowy określone na planszy Nr 1 do 5

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **/I**

Złożoność problematyki projektowej na terenach miasta i gminy (koordynacja), oraz konieczności wspólnych działań w zakresie infrastruktury technicznej wymagają skoncentrowanych działań inwestycyjnych.

### 5.3.1 Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich

Oznaczony na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” numerem **/II**

Złożoność problematyki rewaloryzacyjnej i rewitalizacyjnej w celu osiągnięcia właściwych efektów wymaga skoncentrowanych działań inwestycyjnych i koordynacyjnych władz miejskich .

## 5.4 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTALCEŃ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI :

### 5.4.1 Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich.

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

Jest to obszar ograniczony jez. Domowe Duże, ulicami Kościuszki ,Sienkiewicza, Mickiewicza, Konopnickiej, Leyka, Świerczewskiego, Kolejową, Chrobrego i Pasymską do Waryńskiego.

Przekształcenia obejmować powinny :

- porządkowanie bloków zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- likwidację zabudowy prowizorycznej i gospodarczej
- uzupełnienia zabudową „plombową”
- wygospodarowanie nowych miejsc postojowych.

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

Wskazane jest aby opracowany planu doprowadził do rewaloryzacji całego obszaru

### 5.4.2 Teren znajdujący się pomiędzy ulicami 1 Maja, Leyka, Świerczewskiego i Polską.

Na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oznaczony **B**

Teren z uwagi na zagrożenia wód wgłębiennych (antropopresja) na skutek braku izolacji warstw wodonośnych wymaga działań rekultywacyjnych. Polegać powinny na likwidacji zagrożeń (usunięciu funkcji stanowiących zagrożenia) oraz takiego zagospodarowania terenu zielenią parkową aby zagrożeniom zapobiec. Wymaga to ograniczania parkingów i placów oraz garaży ponad to konieczne jest rozwiązywanie gospodarki wodno-ściekowej i nawierzchni w sposób zabezpieczający wody wgłębiennie.

Likwidacja istniejącego ujęcia winno być jednocześnie zabezpieczeniem istniejących studni starego ujęcia

5.4.3 Obszar między ul. Wielbarską , Marii Curie –Skłodowskiej , torami kolejowymi i Osiedlem Królewskim .

**Na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oznaczony**

**C**

Teren wymaga kompleksowej regulacji stosunków wodnych (obniżenie poziomu wód płytko występujących i stabilizacja poziomu ich zalegania) oraz zabezpieczenia przed spływem wód opadowych zagrażających warstwom wodonośnym bez izolacji od góry.

Działania inwestycyjne na tym terenie wymagać będą starannych rozwiązań zabezpieczających wody wgłębne. Wykonanie kanalizacji deszczowej jest warunkiem pozwolenia na użytkowanie tych inwestycji.

## 6. GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA SZCZYTNA

Granice miasta Szczytno nie były zmieniane od kilkudziesięciu lat i w chwili obecnej nie pozwalają na jego dynamiczny rozwój. Konieczna jest zmiana granic miasta Szczytna.

Tereny niezainwestowane w granicach administracyjnych przydatne zarówno dla budownictwa mieszkalno – usługowego, dla funkcji przemysłowo – składowej oraz dla sportu i rekreacji są na wyczerpaniu a sposób ich władania nie pozwala na pełny wpływ władzy samorządowej na ich przeznaczenie.

Jedynie powiększenie terytorium Szczytna kosztem otaczającej go gminy Szczytno dać może szansę i impuls dla dalszego rozwoju miasta.

Zmiany granic między innymi powinny :

- poprawić zarządzanie terenami obsługiwanyimi przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej miasta oraz miejskie usługi szkolne, handlowe, kulturalne i inne
- pozostawić w gestii miasta brzegi obu jezior Domowego Małego i Domowego Dużego oraz projektowanego kanału łączącego jez. Domowe Duże z jez. Szczycionek
- zabezpieczać kształtowanie komunikacji miasta Szczytna

Pozostawienie granic miasta bez zmian ograniczy znacznie możliwości dynamicznego rozwoju miasta. Nie będzie ono miało żadnego wpływu na inwestowanie na terenach gminy zainteresowanej rozwijaniem mało intensywnych form zabudowy i ograniczaniem inwestowania w infrastrukturę techniczną. Władze gminy jako tereny budownictwa wskazują tereny przydatne ze względów fizjograficznych pod rozwój miasta Szczytna.

## 7. PROBLEMY WSPÓLNE GMINY I MIASTA SZCZYTNO

Problemy te skupiają się wokół granic miasta Szczytna oraz na obiektach i urządzeniach gospodarki komunalnej i infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terytorium gminy.

Należą do nich : cmentarz w Romanach, główne punkty zasilania elektroenergetycznego w Lemanach i w Korpelach, ujęcie wody w Lemanach, zakład utylizacji odpadów stałych w Linowie, oczyszczalnia ścieków w Gizewie, stacje redukcyjne gazu.

Problemem wspólnych zainteresowań gminy i miasta jest sposób trasowania drogi o relacji Olsztyn, Nidzica – Ostrołęka omijającej miasto oraz prowadzenie wlotów do miasta z pozostałych kierunków (zwłaszcza Mrągowa, Biskupca i Łukty.)

W sprawach tych nie ma kontrowersji między władzami samorządowymi gminy miejskiej i wiejskiej.

## 8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 8.1. KOMUNIKACJA

Układ komunikacyjny miasta i gminy Szczytno należy rozpatrywać łącznie z uwagą konieczności trasowania układów omijających miasto oraz wspólne dla Szczytna i gminy problemy tranzytu ciężkiego.

Jednocześnie trzeba przewidywać iż sprawne ominięcie miasta zmniejszy zainteresowanie Szczytnem i bez odpowiednich usług nastawionych na komunikację pozbawi Szczytno dotychczasowych dochodów z jej obsługi.

Największym ruchem są obciążone kierunki z Działdowa , Warszawy i Olsztyna w podobny sposób kierunki z Ostrołęki i Nawiad i nieznacznie mniej kierunki z Biskupca, Mragowa

Zdecydowane ograniczenia kształtowania tras komunikacyjnych przez miasto Szczytno powodują:

- Jednopoziomowe przejazdy przez tory PKP (mimo ograniczania ruchu kolejowego)
- Linie zabudowy ograniczające poprzeczną rozbudowę ulic 1 Maja i Mickiewicza-Sienkiewicza, Kościuszki – Odrodzenia – Polska
- Użytkowanie i stan władania terenów na obszarze gminy Szczytno

Ograniczenia te powodują konieczność poszukiwania tras komunikacyjnych omijających śródmieście Szczytna.

W pierwszym etapie projektowana modernizacja ulic B. Chrobrego – Kolejowej. Ulica ta ma za zadanie odciążyć ciąg ulic Kościuszki – Odrodzenia – Polska – Świecławskiego szczególnie w zakresie ruchu tranzytowego. Ciąg ulic Śląska – Konopnickiej – Leyka będzie przenosił ruch tranzytowy w północnej części miasta. Z ulicy 1 Maja konieczne jest wyłączenie ruchu tranzytowego.

W następnych etapach projektuje się ulicę prowadzoną na skraju istniejącej zabudowy mieszkaniowej równolegle do ul. Michała Drzymły i Kazimierza Puławskiego do połączenia z ul. Świecławskiego (łączącą się z kierunkami z Babięt, Mragowa i Biskupca) oraz obwodnicę od południa Szczytna nie przecinającej najlepszych terenów zabudowy a łączącą się z wylotami w kierunku Babięt, Mragowa i Biskupca. Projektowana trasa komunikacyjna na zachód od jez. Domowe Duże pełniąc częściowo funkcję obwodnicy , służyć będzie obsłudze terenów oznaczonych na mapie symbolami 8/I i 2/I

Istniejący od wielu lat problem niedrożności układu komunikacyjnego na terenie miasta, oraz rosnąca skala tego problemu, wymaga dokonywanie zmian w oparciu o specjalistyczne analizy i opracowania rozwiązania problemów komunikacji w mieście.

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

## 8.2. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Przewidywany rozwój miasta oraz istniejące standardy zaopatrzenia mieszkańców Szczytna w wodę nie wymagają nowych ujęć wody lecz uzdarniania wody istniejącego ujęcia. Stare ujęcie zostanie zlikwidowane.

Istnieje możliwość wykorzystania wód starego ujęcia do zasilania jeziora Domowe Małe. Decyzja taka wymaga szczegółowych analiz skutków dla rejonu także w zakresie zmian poziomu wód wewnętrznych i konsekwencji dla warunków geotechnicznych rejonu.

Zmiany sieci polegać będą na modernizacji odcinków wyeksploatowanych, przebudowy rurociągów pod trasami komunikacyjnymi, na cmentarz i pod budynkami, wymianie rurociągów azbestocementowych, zużytych rur żeliwnych i stalowych. Łącznie wymienić należy 40 % rur żeliwnych i stalowych. Zmiany polegać powinny także na poprawie pewności zasilania na poziomie sieci rozdzielczych, a także rozbudowie układu dla obsługi nowych terenów zainwestowania miejskiego.

Przewidywana zmiana normy jakościowej wody pitnej powoduje że konieczne jest wybudowanie nowej stacji uzdarniania wody dla głównego ujęcia przy ul. Lemańskiej.

Należy zmienić jednostopniowy system pompowania jako energochłonny na dwustopniowy, wybudować zbiorniki retencyjne wody. Decyzję o ewentualnej budowie lub rezygnacji z budowy wieży ciśnień należy poprzedzić szczegółowymi analizami ekonomicznymi jej budowy i eksplotacji.

## 8.3. KANALIZACJA SANITARNA

Z wyjątkiem nielicznych terenów zabudowy jednorodzinnej zainwestowane obszary Szczytna obsługiwane są zbiorowym systemem kanalizacji. Kanalizacja obejmuje 90 % terenów miasta (długości sieci L = 35 km).

Układ kolektorów grawitacyjnych jest wystarczający dla potrzeb miasta. Z uwagi na techniczne zużycie 40 % kanałów grawitacyjnych wymaga wymiany.

Szczytno posiada nowo wybudowaną oczyszczalnię ścieków spełniającą wysokie wymogi ochrony sanitarnej i przepustowość większą niż obecne potrzeby miasta. Przy utrzymaniu dotychczasowego rocznego przyrostu ścieków konieczność jej rozbudowy nastąpi za ca 15 lat. Możliwe jest zwiększenie przepustowości oczyszczalni o około 10 % bez budowania nowego ciągu technologicznego.

Wszelkie działania inwestycyjne i modernizacyjne powinny prowadzić do :

- Wspólnych z gminą Szczytno i powiatem Szczytno działań mających na celu ochronę jedynego odbiornika ścieków tj. kanału Domowego i rz. Sawicy
- Objęcia zbiorowym systemem kanalizacji wszystkich terenów w mieście.

## 8.4. KANALIZACJA DESZCZOWA

Główym celem działań modernizacyjnych i inwestycyjnych układu winna być ochrona jezior Domowe Duże i Domowe Małe oraz wód wewnętrznych pozbawionych warstwy izolacyjnej.

Kanalizacja deszczowa jest niedoinwestowana. Należy rozwiązać :

- kolektor deszczowy między jeziorem Domowe Małe a Kanałem Domowym. Należy obniżyć dno istniejącego przepustu kolejowego i wykonać nowy kolektor deszczowy łączący przepust kolejowy z jez. Domowe Małe.

- Nie należy budować „kolektora opaskowego” i dużej oczyszczalni ścieków deszczowych następnie odprowadzających wody do Kanału Domowego. Koniecznością staje się budowa wysokowydajnych separatorów substancji ropopochodnych, błota i szlamu i spływu wód opadowych do jezior wyłącznie poprzez te osadniki. Wody opadowe będą w ten sposób zasilały jeziora oczyszczalnie będą małe i wymagać to będzie mniejszych średnic kolektorów. Kolektor deszczowy z terenu W-M SSE należy prowadzić nie do ul. Przemysłowej a do jez. Domowe Duże co uporządkuje także spływ wód z rejonu ul. Pasymskiej.
- Modernizacje ulic należy łączyć z przebudową i modernizacją kanałów deszczowych.

#### 8.5. ZAOPATRZENIE W GAZ

Istniejący układ zasilania należy dostosować po budowie planowanej drugiej nitki rurociągu wysokiego ciśnienia. Układ sieci średniego i niskiego ciśnienia rozbudowywać należy dla potrzeb nowych inwestycji oraz ewentualnie likwidacji uciążliwych kotłowni opałanych węglem.

#### 8.6. ELEKTROENERGETYKA

Szczytno posiada znaczne rezerwy energii. Dla poprawy pewności zasilania konieczna jest budowa drugiego GPZ-tu oraz połoczenie go z istniejącą linią 110 kV. Jeżeli zapotrzebowanie Specjalnej Strefy Ekonomicznej będą to uzasadniać możliwa jest realizacja GPZ na południe od torów kolejowych na jej obszarze na terenie gminy Szczytno.

#### 8.7. CIEPŁOWNICTWO

System zaopatrzenia w ciepło wymaga modernizacji ze względu na fakt, że podstawowe źródła zasilania stanowią kotłownie < 1 MW o średnim stanie technicznym opalone paliwem stałym i uciążliwych dla środowiska.

Przy modernizacji należy dążyć do wykorzystywania paliwa olejowego lub gazowego.

Takich zmian wymaga także ogrzewanie budynków w zabudowie jednorodzinnej. Liczyć się należy z rosnącymi potrzebami modernizacji sieci przesyłowych z uwagi na stopień dekapitalizacji niskich jakościowo rur oraz złą izolacyjność starych rozwiązań.

#### 8.8. GOSPODARKA ODPADAMI W GMINIE I MIEŚCIE SZCZYTNO

W oparciu o ilościowy i rodzajowy bilans odpadów należy przeprowadzić analizy ekonomiczne ( kosztów i korzyści ) pod względem:

- zasadności inwestowania w lokalną sortownię w Szczytnie wobec działającej w Olsztynie sortowni surowców wtórnego, zbierającej i doczyszczającej odpady papieru, makulatury, opakowań, odpady tworzyw sztucznych i szkła oraz gromadzącej odpady niebezpieczne ( świetłówki, akumulatory )
- niezbędnego inwestowania w lokalny system selektywnego gromadzenia surowców wtórnego ( zakupy specjalistycznych pojemników ) i lokalne firmy zbierające i transportujące materiały z punktów zbiorczych do sortowni w Olsztynie
- zorganizowania lokalnego zagospodarowania odpadów przestrzennych ( stare meble, sprzęt AGD, elektrotechniczny ) poprzez utworzenie „punktu naprawy i sprzedaży za symboliczną złotówkę „ ( może to spowodować ponowne wykorzy-

stanie starego, ale sprawnego sprzętu, który nie trafi na składowisko oraz przyczynić się do powstania miejsc pracy )

Należy wykonać oceny oddziaływania istniejącego składowiska na otoczenie pod kątem jego modernizacji, tj.

- pilnego wykonania systemu zbierania i oczyszczania odcieków ze składowiska
- opracowania programu monitorowania funkcjonującego składowiska, określającego zakres i częstotliwość badań wód podziemnych i powierzchniowych oraz gleb i powietrza – dla potrzeb określenia obszaru ograniczonego oddziaływania składowiska na otoczenie
- oszacowanie okresu eksploatacji składowiska i opracowania instrukcji eksploatacji obiektu po modernizacji

Określenie czasu eksploatacji składowiska lub docelowej jego pojemności związane jest z formą jego dalszej eksploatacji, tj zorganizowaniem i wprowadzeniem systemu selektywnego gromadzenia w mieście i gminach oraz stosowanym sprzętem do ugniatania odpadów w kwaterze.

Wstępne szacunkowe wyliczenie możliwego czasu eksploatacji przedstawia się następująco:

Zakładając, że kwatera o pow. 3,3 ha i docelowej wysokości składowania 10 m ( 4 m deponowanie dotychczasowe + 6 m do wysokości skarp ), posiadająca  $V = 330\ 000\ m^3$  i obecnie wypełniona w ok. 45 %, bowiem

- składowisko rocznie przyjmuje 45 000 m<sup>3</sup> odpadów
- składowisko funkcjonuje 5 lat ( od 1993 )
- składowisko nie posiada spychacza, więc współczynnik kompaktowania KZ = 1,5 jak dla procesu naturalnego osiadania, czyli orientacyjna objętość składowanych dotychczas odpadów wynosi  
 $( 45\ 000 \times 5 ) : 1,5 = 150\ 000\ m^3$ .

Wg przyjętych założeń składowisko ma funkcjonować ok. 15 lat i przyjąć w tym czasie  $( 45\ 000 \times 15 )$  ok. 675 000 m<sup>3</sup> odpadów; wprowadzając selektywne gromadzenie surowców wtórnego w mieście i gminach i zakładając odzysk rzędu 10 % - składowisko winno przyjąć ok. 607 500 m<sup>3</sup>.

Zastosowanie spychacza do ugniatania pozwoli zmniejszyć tę ilość do 243 000 m<sup>3</sup> (wsp. kompaktowania KZ do 2,5) , natomiast wprowadzenie kompaktora – do 173 600 m<sup>3</sup> (wsp. kompaktowania KZ do 3,5).

Każde zwiększenie % odzyskiwanych i przetwarzanych odpadów prowadzić będzie do oszczędzania pojemności składowiska czyli przedłużenia czasu jego eksploatacji.