

**UCHWAŁA Nr XXV/ 193 /09
RADY GMINY MAŁDYTY
z dnia 31 marca 2009r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458) i art. 12 ust. 1 wraz z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Małdyty **uchwala**, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty, zwaną dalej „zmianą studium”.

§ 2. Na dokumenty zmiany studium składają się:

a) część tekstowa: „Gmina Małdyty. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna (tekst jednolity)”, stanowiąca załącznik Nr 1 do uchwały,

b) rysunek studium: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna. Skala 1: 25 000”, stanowiąca załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany studium stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XXXV/327/2002 Rady Gminy w Małdytach z dnia 27.06.2002 r. w sprawie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małdyty, za wyjątkiem treści § 3 pkt. 2 w/w uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małdyty.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Krzysztyna Szwedewska

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXV/193./09
Rady Gminy Małdyty
z dnia 31 marca 2009r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Małdyty postanawia, co następuje:

§ 1. Postanawia się :

- a) uwzględnić w całości uwagi wniesione do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty (pod lp. 1 i 3 w wykazie uwag),
- b) uwzględnić w części uwagi wniesione do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty (pod lp. 2 i 4 w wykazie uwag),

§ 2. Uzasadnienie rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty wraz z wykazem uwag stanowią integralną część załącznika.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Bógalska

Uzasadnienie

1. Uwaga wniesiona pod lp. 2 w wykazie uwag.

Treść uwagi dotyczy uwzględnienia w ustaleniach studium:

- a) przebiegu dwóch wariantów planowanej drogi ekspresowej S7 oraz lokalizacji węzła komunikacyjnego „Węzeł Małdyty”,
- b) lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości min 280m licząc od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S7.

Rozpatrując stan faktyczny i prawny w sprawie Rada Gminy Małdyty stwierdza, co następuje:

- ad. a) przedmiotowa uwaga została uwzględniona w całości
- ad. b) przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty, ponieważ studium nie jest uprawnione ustawowo do rozstrzygnięć, które są przedmiotem wykonywania przepisów prawa materialnego. Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985r. (Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 Nr 23 poz. 136, Nr 192, poz. 1382, z 2008r. Nr 54 poz. 326) o drogach publicznych obiekty budowlane przy drodze ekspresowej poza terenem zabudowanym powinny być usytuowane w odległości co najmniej 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni a nie jak wskazuje Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad 280m.

2. Uwaga wniesiona pod lp. 4 w wykazie uwag.

Treść uwagi dotyczy uwzględnienia w ustaleniach studium:

- a) przeznaczenia działki nr 150/4 w obrębie Sambród na cele zabudowy usługowej, przemysłowej, składowej, siłowni wiatrowych oraz eksploatację kruszywa.
- b) usunięcia zapisu przeznaczającego w/w działkę na cele zabudowy mieszkaniowej.

Rozpatrując stan faktyczny i prawny w sprawie Rada Gminy Małdyty stwierdza, co następuje:

- ad. a) przedmiotowa uwaga została uwzględniona w części. Przeznaczając przedmiotową działkę na cele przemysłowo-składowe (w tym na usługi uciążliwe) oraz na eksploatację prognostycznych zasobów kruszywa naturalnego, oznaczonych w wyłożonym egzemplarzu studium, znajdujących się na części w/w działki. Funkcja przemysłowo – składowa jest odpowiednim uzupełnieniem sąsiedztwa kopalni jak również sąsiedztwa drogi krajowej nr 7. W przypadku przeznaczenia przedmiotowej działki na w/w funkcję, nie ma możliwości wprowadzenia dodatkowo ferm wiatrowych ze względu na sąsiedztwo projektowanej zabudowy, kolidującej z lokalizacją w/w ferm w związku z przepisami o ochronie przyrody (poziom hałasu).

- ad. b) przedmiotowa uwaga została uwzględniona w całości.

W tym stanie rzeczy w/w rozstrzygnięcia Rady Gminy Małdyty nie naruszają interesu prawnego wnoszącego uwagę i mieści się w granicach obowiązujących norm materialnych i prawnych.

Wobec powyższego Rada Gminy Małdyty nie znalazła podstaw do uwzględnienia wniesionych uwag w części pkt. 1 lit. b) i pkt. 2 lit. a) i postanowiła jak w sentencji.

3. Pozostałe uwagi wniesione do projektu zmiany studium (pod lp. 1 i 3 w wykazie uwag):

- a) nie naruszają interesu prawnego osób trzecich,
- b) nie kolidują z obowiązującymi przepisami prawa,
- c) nie wpływają w zasadniczych kwestiach na przyjęte w zmianie studium rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i strukturę zagospodarowania przestrzennego Gminy Małdyty.

Wobec powyższego Rada Gminy Małdyty uznała za właściwe uwzględnienie w/w uwag i postanowiła jak w sentencji.

Przewodnicząca Rady Gminy
Krzyszyna Sobolewska



Wykaz uwag

wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty w trybie przepisów art. 11 ust 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413).

Lp.	Wnoszący uwagę	Przedmiot wniesionej uwagi	Stanowisko Wójta Gminy Małdyty w sprawie wniesionej uwagi
	imię i nazwisko (nazwa)		
1.	Małgorzata Mozer 02-684 Warszawa Ul. Puławska 266/348	1. Przeznaczenie działki nr 5/12 w obrębie Małdyty na cele zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej.	uwzględniono w całości
2.	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddz. w Olsztynie 10-083 Olsztyn Al. Warszawska 89	1. Przebieg dwóch wariantów planowanej drogi ekspresowej S7 oraz lokalizacja węzła komunikacyjnego „Węzeł Małdyty”. 2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć w odległości nie mniejszej niż 280m licząc od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S7.	uwzględniono w części
3.	Przemysław Zbutowicz 11-034 Stawiguda Ul. Warmińska 19	1. Przeznaczenie działki nr 48 w obrębie Surzyki Wielki na cele zabudowy rekreacyjnej. 2. Przeznaczenie działki nr 122/5 w obrębie Dziśnity na cele zabudowy mieszkaniowej.	uwzględniono w całości
4.	Agnieszka Łapkiewicz 02-487 Warszawa Ul. Milanowska 23	1. Przeznaczenie działki nr 150/4 w obrębie Sambród na cele zabudowy usługowej, przemysłowej, składowej, siłowni wiatrowych oraz eksploatacje kruszywa . 2. Usunięcie zapisu przeznaczającego w/w działkę na cele zabudowy mieszkaniowej.	uwzględniono w części

Przewodnicząca Rady Gminy

Krzysztyl Sobolewska

BDK s.c.

BIURO ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNE
10-686 OLSZTYN, ul. Wilczyńskiego 25E/221
tel./fax (089) 541-42-24 e-mail: biuro@bdk.olsztyn.pl

ROK ZAŁ. 1992

NIP 739-020-51-26

P-510571498

arch. arch.: Janusz Dubowik, Marian Kopliński, Szymon Zabokrzecki

GMINA MAŁDYTY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Kierunki zagospodarowania przestrzennego Polityka przestrzenna

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr *XXV/193/09* Rady Gminy w Małdytach z dnia *31.03.2009* r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty.

Olsztyn, 2009r.

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM:

ZESPÓŁ PROJEKTOWY ZMIANY STUDIUM

Główny Projektant:

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki - upr. urb. UMIRM Nr 1535
- wpisany na listę POIU G-092/2002

Projektanci:

mgr inż. Michał Sobieraj
inż. Michał Oman

Opracowanie graficzne:

mgr inż. Michał Sobieraj
inż. Michał Oman

Opracowanie wykonano w:

Biurowo Architektoniczno – Urbanistycznym „BDK” s.c.

10-686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 25E/221

WSTĘP.....	5
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów.....	6
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	7
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	10
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	16
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji technicznej	20
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	23
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	24
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 2 000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	24
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	25
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	25
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	26
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	27
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 z 2002r. oraz Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz.1271).....	27
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	27
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	27

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie 27

Wstęp

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty zostało uchwalone uchwałą Nr XXX/327/02 Rady Gminy Małdyty z dnia 27 czerwca 2002r. W roku 2007 Rada Gminy podjęła uchwałę Nr XIII/88/07 z dnia 21 listopada 2007 r. o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium sporządzone było w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która utraciła moc z dniem 10.07.2003r. Niniejsza zmiana studium sporządzona została w trybie obowiązujących od 11 lipca 2003r. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717). Zmiana studium nie stanowi rewizji podstawowych zasad i kierunków polityki przestrzennej gminy, określonych w dokumencie studium z 2002r. Zawiera ona konieczne korekty związane głównie z dynamiką procesów inwestycyjnych w niektórych obszarach oraz dostosowaniem studium do aktualnie obowiązującego stanu prawnego w przedmiocie przepisów odrębnych. Niniejszą zmianę studium sporządzono w formule nowelizacji jako tekst jednolity dotychczas obowiązującego dokumentu studium, z wyróżnieniem wprowadzonych zmian tekstu *kursywą* oraz zastąpieniem dotychczasowego rysunku studium jego nowym rysunkiem, zawierającym dokonane zmiany w warstwie graficznej.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

1.1. Kierunki generalne

Kierunki ekologiczne i kulturowe

- *Ochrona walorów i warunków funkcjonowania oraz ciągłości przestrzennej systemów ekologicznych w celu zwiększenia atrakcyjności obszaru gminy do życia mieszkańców oraz do rozwoju funkcji turystycznej;*
- *Ochrona jakości i zasobów wód powierzchniowych i podziemnych dla celów rozwoju społeczno - gospodarczego oraz zabezpieczenia zasobów wód w dobrym stanie dla przyszłych pokoleń;*
- *Likwidowanie kolizji między funkcjonowaniem ekosystemów, a działalnością człowieka (konflikty i zagrożenia środowiska).*
- *Powiększanie świadomości ekologicznej społeczeństwa;*
- *Ochrona i utrzymanie obiektów zabytkowych oraz przystosowanie ich do nowych potrzeb w celu wzbogacenia oferty turystycznej obszaru gminy;*
- *Zachowanie ładu przestrzennego w jednostkach osadniczych w celu zwiększenia atrakcyjności obszaru gminy dla mieszkańców i turystów.*

Kierunki społeczno – gospodarcze

- *Wielofunkcyjny rozwój gospodarczy gminy w oparciu o rozwój funkcji turystycznej, rolnictwa, przedsiębiorczości i leśnictwa;*
- *Kreowanie rozwoju gospodarczego gminy z uwzględnieniem procesów dostosowawczych do norm europejskich;*
- *Podwyższenie standardu istniejącego zainwestowania turystycznego;*
- *Rozbudowa infrastruktury usługowej związanej z turystyką;*
- *Restrukturyzacja obszarów wiejskich w kierunku zmniejszenia zatrudnienia w rolnictwie, a zwiększenia w usługach i przedsiębiorczości;*
- *Rozwój przetwórstwa rolno – spożywczego na bazie produktów wytworzonych na obszarze gminy i terenów sąsiednich;*
- *Poprawa warunków życia mieszkańców poprzez zwiększenie dostępności do usług, podniesienie standardu urządzeń infrastruktury społecznej oraz poprawę warunków mieszkaniowych.*

Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej i transportowej z uwzględnieniem bezpieczeństwa państwa

- *Zaspokojenie potrzeb ludności poprzez uzbrojenie gminy w odpowiedniej ilości i jakości infrastrukturę techniczną;*
- *Poprawa warunków technicznych systemów komunikacyjnych zewnętrznych i wewnętrznych w celu zwiększenia atrakcyjności obszaru gminy dla inwestorów oraz polepszenia dostępności do usług mieszkańcom gminy;*
- *Zachowanie w zagospodarowaniu przestrzennym warunków niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania systemu obronnego państwa.*

1.2. Uwarunkowania przyrodnicze

Cały obszar gminy leży w strefie chronionego krajobrazu, z czego ok. 55% powierzchni zaliczono do kategorii ochrony wzmożonej, pozostałą część do ochrony umiarkowanej. Południowa i środkowa część gminy wchodzi w węzłowy obszar sieci ekologicznej o znaczeniu międzynarodowym. Gmina leży w strefie wododziału zlewni Wisły i zlewni Zalewu Wiślanego. Przez rzekę Drełę, jezioro Ruda Woda i jez. Pniewo, z większości obszaru gminy wody powierzchniowe trafiają do Kanału Elbląskiego. Warunki hydrogeologiczne są bardzo zróżnicowane. Zasilanie warstw wodonośnych odbywa się głównie przez napływ wód z terenów sąsiednich. Poziom wód wgłębnych waha się od 15-100m poniżej poziomu terenu. Zasoby wód podziemnych są wystarczające do pełnego zaspokojenia potrzeb komunalnych gminy. Stan sanitarny wód powierzchniowych nie jest dobry. Jeziora Ruda Woda i Sambród oraz Kanał Elbląski posiadają pozaklasową jakość wód. Rzeka Dreła odbierająca ścieki z Morąga i wpadająca do jez. Ruda Woda, jest aktualnie kanałem ściekowym.

Lasy występują we wschodniej części gminy. Występują w sąsiedztwie jezior podnosząc walory rekreacyjne tych terenów.

Gleby o wysokich klasach bonitacyjnych, poza częścią północną w rejonie wsi i jez. Sambród oraz sąsiedztwie Kanału Elbląskiego, występują na terenie całej gminy.

Surowce naturalne występujące na terenie gminy to: kreda jeziorna występująca w dolinie rzeki Dreli, torf na terenach między Budwitami a Figajkami. Złóża kruszyw nie występują w znacznych ilościach.

Obszar gminy charakteryzuje się zróżnicowanymi warunkami fizjograficznymi a część terenów objęta jest terytorialnymi formami prawnej ochrony przyrody.

1.3. Uwarunkowania społeczne i demografia

Gmina charakteryzuje się dość dobrą sytuacją demograficzną wyrażającą się względnie stabilną liczbą ludności oraz korzystniejszą, niż przeciętnie na obszarach wiejskich regionu, strukturą wieku ludności.

Najpoważniejszym problemem, ograniczającym rozwój gminy jest utrzymujący się deficyt miejsc pracy w działalnościach pozarolniczych. Skutkiem tego jest wysokie bezrobocie o charakterze długotrwałym.

Konsekwencją utrzymującego się bezrobocia jest wysoki poziom zubożenia ludności gminy. Konieczność zdynamizowania rozwoju gospodarczego i przyrostu miejsc pracy wynika nie tylko z potrzeby zaspokojenia istniejącego deficytu ale również prognozowanego przyrostu zasobów pracy w najbliższym okresie perspektywicznym.

Sieć istniejących na terenie gminy urządzeń usługowych jest racjonalna, natomiast nie zadawalający jest stan techniczny niektórych obiektów.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

2.1. Główne czynniki kształtowania struktury zagospodarowania przestrzennego

Głównymi czynnikami, które mają i będą miały wpływ na rozwój gminy są:

- wartości rolnicze gleb,

- *atrakcyjność turystyczna i rekreacyjna części terenów,*
- *powszechna tendencja deglomeracji w zakresie mieszkalnictwa (poszukiwania miejsca zamieszkania w atrakcyjnych krajobrazowo terenach poza ośrodkami miejskimi).*

2.2. Mieszkalnictwo

Mieszkalnictwo wynikające z potrzeb rozwojowych gminy będzie powstawało głównie w sąsiedztwie istniejących miejscowości. Wielkość tego zagadnienia jest niewielka, mieści się w skali tych miejscowości i nie wymaga wyznaczania wydzielonych obszarów w niniejszym opracowaniu.

Jednym z czynników rozwoju gminy może być oferta lokalizacji atrakcyjnych form zabudowy mieszkaniowej. Od zabudowy jednorodzinnej lokalizowanej w rejonie Małdyt i Liśnicy, poprzez propozycję lokalizacji w rejonie wsi Wilamowo do atrakcyjnej, mało intensywnej lokalizacji w rejonie wsi Sasin, Budwity, Drynki i Pleśno. Oferowana forma zabudowy winna być korzystniejsza niż wynikająca z uwarunkowań miejskich.

Zróznicowana wielkość działek, atrakcyjność krajobrazu, mały ruch samochodowy, brak zanieczyszczeń atmosfery, przestrzenie publiczne zapewniające możliwość aktywnego wypoczynku, bliskość usług podstawowych, winny być uwzględnione w procesie przygotowania tych terenów. Rozwój funkcji mieszkaniowej jest uzależniony od rozwiązania zagadnień infrastruktury komunalnej, a przede wszystkim kanalizacji sanitarnej. *Podstawową formą budownictwa będzie budownictwo jednorodzinne.*

Mogą być również realizowane budynki mieszkalne-wielorodzinne, mieszkalno-usługowe, mieszkalno-pensjonatowe i zabudowa rezydencjonalna.

Małe domy wielorodzinne (2 kondygnacyjne) powinny być lokalizowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy powinna uwzględniać niżej wymienione ogólne zasady i standardy:

- *optymalnej koncentracji zabudowy w granicach istniejącego zainwestowania wsi;*
- *ograniczenia możliwości tworzenia nowej zabudowy zagrodowej do rzeczywistych potrzeb produkcji rolnej w gospodarstwach o większych arealach;*
- *zachowania skali i charakteru nowej zabudowy nawiązujących do walorów architektonicznych istniejącego starego budownictwa;*
- *pożądaną wysokość zabudowy jednorodzinnej określa się na 1,5 kondygnacji z użytkowym poddaszem, wysokość maksymalna 2 kondygnacje.*
- *maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej ustala się na 3 kondygnacje naziemne z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym.*

2.3. Turystyka

Walory przyrodniczo krajobrazowe oraz położenie gminy sprzyjają rozwojowi funkcji rekreacyjnej o szerokim wachlarzu usług turystycznych. Oznacza to, że na terenie gminy występują korzystne warunki do rozwoju turystyki krajoznawczej, pobytowej, ogólnodostępnej oraz związanej z zabudową rezydencjonalną i lotniskową.

Główna atrakcyjność turystyczna związana jest z Kanałem Ostódzko-Elbląskim, będącym turystycznym szlakiem wodnym o znaczeniu europejskim. Jeziora położone wśród lasów, w urozmaiconym krajobrazie z dogodnym dostępem komunikacyjnym, stwarzają korzystne warunki dla rozwoju rekreacji pobytowej.

Obsługa związana z Kanałem Elbląskim, przystań żeglugi, sąsiedztwo kolei, dogodna komunikacja kołowa, stwarzają wiele możliwości, od usług handlowo-gastronomicznych, poprzez usługi hotelowe od np. transportowych oferujących przewóz samochodów turystów korzystających z żeglugi Kanałem.

W studium oznaczono rejon koncentracji urzędzeń obsługi turystyki wodnej związanej z funkcjonowaniem Kanału Elbląskiego. Są to: Małdyty, Karczemka i jez. Ruda Woda.

Poza turystyką związaną ze szlakiem wodnym należy przewidywać możliwość rozwoju usług turystycznych przy trasie drogowej – drodze Nr 7.

Różnorodność form krajobrazowych, duża ilość obiektów zabytkowych, są atrakcyjne dla uprawiania turystyki rowerowej. W studium wyznaczono sieć szlaków rowerowych. Ta forma turystyki może się przyczynić do wydłużenia „sezonu” turystycznego poza miesiące letnie.

Jedną z rozwijających się form wypoczynku jest indywidualna zabudowa letniskowa. Forma, która wymaga wyznaczenia i przygotowania pod względem infrastruktury technicznej odpowiednich terenów.

Postuluje się przyjęcie następujących standardów do rozwoju budownictwa letniskowego na obszarze gminy:

Budownictwo letniskowe, na działkach nie mniejszych niż 1000 m², powinno rozwijać się we wsiach, na zasadzie uzupełnień zabudowy lub rozwoju przestrzennego poszczególnych wsi. Na nowych terenach zespoły zabudowy nie powinny przekraczać 30 działek.

Nowe zainwestowanie turystyczne może być realizowane pod warunkiem spełnienia przez inwestorów warunków dotyczących uzbrojenia terenu w pełną infrastrukturę techniczną. Architektura obiektów winna skalą i stylem nawiązywać do cech budownictwa regionalnego tzn. dachy o nachyleniu około 45^o, pokryte dachówką.

2.4. Rolnictwo

Zachodnia i środkowa część gminy, pozbawiona dużych kompleksów leśnych, o żyznych glebach, predysponowana jest do intensywnej produkcji rolnej. Część tych terenów położona jest w sąsiedztwie jezior może być atrakcyjna dla łączenia działalności rolniczej z usługami turystyczno- rekreacyjnymi. Należą do nich tereny położone w sąsiedztwie miejscowości Sarna, Gizajny i Budwity, Drynki i Plešno, Klonowy Dwór.

Korzystne warunki przyrodniczo-rolne powinny sprzyjać różnorodnym formom działalności rolniczej. Rozwój rolnictwa winien być oparty na następujących zasadach:

- na obszarach o korzystnych warunkach przyrodniczo-rolniczych i małej wrażliwości na antropopresję powinny funkcjonować gospodarstwa farmerskie,
- na terenach wrażliwych na antropopresję oraz urozmaiconych przyrodniczo, powinno się rozwijać rolnictwo ekologiczne. W oparciu o takie gospodarstwa można rozwijać agroturystykę, która pozwala na pełniejsze wykorzystanie potencjału przyrodniczego.

Z rozwojem rolnictwa, w oparciu o wytworzone produkty rolne, winno rozwijać się przetwórstwo rolno-spożywcze. Jest ono również uzależnione od możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

Część terenów o niskich klasach bonitacji gleb, rzeźbie terenu utrudniającej uprawy winna być przeznaczona pod zalesienia.

2.5. Przemysł

Gmina nie posiada korzystnych warunków do lokalizacji przemysłu. Przemysł może się rozwijać na bazie małych zakładów wykorzystujących głównie surowce lokalne przy zastosowaniu technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie będzie to przemysł wodochłonny, wytwarzający w procesach technologicznych duże ilości ścieków.

Duże znaczenie dla rozwój przedsiębiorczości oraz jako element dynamizujący rozwój gospodarczy gminy ma droga krajowa nr 7 z projektowaną jej modernizacją do parametrów (drogi ekspresowej).

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

3.1. Tereny i obiekty prawnie chronione

Na terenie gminy znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie ustaw o ochronie przyrody, o lasach i o ochronie gruntów rolnych, o ochronie dóbr kultury. Zagospodarowanie przestrzeni na tych obszarach powinno być zgodne z postanowieniami zawartymi w odpowiednich przepisach prawa ogólnego lub lokalnego.

3.1.1. Rezerwat częściowy „Niedźwiedzie Wielkie”

*Ustanowiony zarządzeniem MP nr 40, poz. 397 z 10.05.1955 r. Południowa część rezerwatu przylega do Jeziora Miedzianego i Jeziora Dolny Staw. Rezerwat zajmuje powierzchnię 34,02 ha. Utworzony został w celu ochrony i zachowania ze względów dydaktycznych naturalnego starodrzewu bukowego, liczącego 150 lat, znajdującego się na granicy zwartego zasięgu geograficznego *Fagus sylvatica*, z licznymi stanowiskami roślin ochronnych. Wśród bogatego runa występuje tu wiele gatunków roślin chronionych, takich jak: lilia złotogłów, podkolan biały, storczyk plamisty, wawrzynek wilczczyko, marzanka wonna i widłak jałowcowaty. Wśród 83 odnalezionych tutaj gatunków porostów znajduje się *Rhizocarpon geographicum* – gatunek charakterystyczny dla wyższych partii Tatr.*

3.1.2. Rezerwat częściowy „Zielony Mechacz”

Zajmuje powierzchnię 94,30 ha i znajduje się na terenie leśnictwa Zamczysko. Został powołany w roku 1962 na podstawie zarządzenia MP nr 51, poz. 252 z 27.06.1962 r. obejmuje torfowisko z najbogatszym w kraju stanowiskiem maliny moroszki. Większą część 95% powierzchni porastają drzewostany sosnowe; gniazdują tu żurawie. Rezerwat leży w gminie Małdyty, w odległości 1.5 km za Małdytami od szosy Ostróda - Gdańsk. Dotrzeć tu można drogą leśną na zachód.

Utworzony został w celu zachowania reliktu glacialnego jakim jest malina moroszka. Oprócz maliny moroszki występują tu także inne gatunki chronione takie jak: rosiczka okrągłolistna, bagno zwyczajne, marzanka wonna, widłak jałowcowaty, konwalia majowa i kruszyna pospolita. Torfowisko noszące nazwę „Torfowisko Budwity” o powierzchni 333 ha powstało w strefie istniejącego tu niegdyś bezodpływowego jeziora, które stopniowo ulegało procesowi łądowacenia. Jeszcze w latach 60-tych XX wieku w środkowej części rezerwatu istniało lustro wody o powierzchni kilkudziesięciu m², które dzisiaj jest już trzęsawiskiem.

3.1.3. Obszar Chronionego Krajobrazu Kanału Ostródzko-Elbląskiego

Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2003r. Nr 52, poz. 725) na terenie gminy Małdyty, wprowadzony został „Obszar Chronionego Krajobrazu Kanału Ostródzko-Elbląskiego”. OCHK Kanału Ostródzko-Elbląskiego ma powierzchnię 2573 ha, w tym użytki rolne zajmują 65,9%, lasy i zakrzaczenia 23,7% i wody powierzchniowe 2,2%. Ten rozległy OCHK Kanału pełni funkcję strefy ochronnej kanału. Unikatowość pochylni Kanału sprawia, że stanowi on zabytek kulturalny na skalę światową i jest jedną z największych atrakcji turystycznych w świecie. Całkowita długość Kanału z Elbląga do Ostródy wynosi 80,4 km. Na terenie Gminy Małdyty Kanał bierze swój początek na 22,85 km wpadając do jeziora Ruda Woda, na 35,90 km jest przekop, na 37,20 km Kanał przebiega przez miejscowość Małdyty, na 37,70 km wpada do jeziora Sambród, na 42,20 km jest następny przekop, na 44,00 km łączy się z jeziorem Piniewo, które jest końcem szlaku przebiegającego przez teren Gminy Małdyty. Kanał na tym odcinku oddano do użytku w 1860 r. i wykorzystywano go głównie w celach gospodarczych, spławiając nim drewno i płody rolne. Obecnie Kanał Elbląski służy wyłącznie celom turystycznym i paradoksalnie dziś ta trasa staje się ponownie szansą na ożywienie gospodarcze gmin doń przyległych, a tym samym i gminy Małdyty. Szansa ta polega na rozbudowie turystycznej infrastruktury wokół całego szlaku wodnego, która uwarunkowana jest jego właściwą drożnością. Na terenie obszaru chronionego krajobrazu, o których mowa w §1, ust 1 w/w rozporządzenia zakazuje się:

1. lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
2. lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
3. utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
4. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
5. likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych,
6. wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
7. organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
8. umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarłisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj,

9. wypalania roślinności,
10. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym.

W/w zakazy nie dotyczą zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa, w przypadkach zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne. Zakaz określony w pkt 8 nie dotyczy gospodarki łowieckiej lub rybackiej prowadzonej w oparciu o odrębne przepisy oraz racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej. Na terenach rezerwatów położonych na poszczególnych obszarach chronionego krajobrazu obowiązują zakazy wynikające z aktów dotyczących powołania rezerwatów.

3.1.4. Natura 2000

Na terenie gminy Małdyty znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk – Budwity kod: PHL280010, o powierzchni 450,93ha. Cały obiekt znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego. Obszar Natura 2000 położony jest na wschód od drogi krajowej nr 7 na wysokości wsi Małdyty, obejmuje duży kompleks leśny wraz z torfowiskiem wysokim o pow. 330ha. Na większości kopuły jest ono eksploatowane. W południowej części torfowiska (rezerwat przyrody "Zielony Mechacz") dominuje bór bagienny *Vaccinio uliginosi-Pinetum* oraz występują płytkie, odsłonięte fragmenty torfu porośnięte brzezina bagienną *Betuletum pubescentis*. W środkowej części kopuły pozostały jedynie niewielkie enklawy roślinności torfowiskowej (*Ledo-Sphagnetum*, *Eriophoro angustifolii-Sphagnetum recurvi*). Miejsca wydobywania torfu u granic obszaru chronionego, są przyczyną stopniowego jego osuszania, powodując zarazem zmiany w charakterze roślinności tego obiektu.

Typowa, dobrze zachowana roślinność torfowiskowa pokrywa jedynie niewielki procent terenu. Jednakże obszar jest szczególnie ważny dla zachowania największej polskiej populacji *Rubus chamaemorus* (malina moroszka). Odnotowano tu także występowanie 2 innych ginących gatunków roślin (*Carex limosa* – turzyca bagienna, *Sphagnum fuscum* – torfowiec brunatny) oraz 2 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG (*Haliaeetus albicilla* – Bielik, *Grus grus* – Żuraw). Łącznie stwierdzono tu występowanie 4 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, pokrywających ponad 85% powierzchni.

Głównym zagrożeniem dla obszaru jest pozyskiwanie torfu oraz obecność rowów odwadniających torfowisko, w tym głębokiego kanału „Fiugajka”. Są one przyczyną zmian w charakterze torfowiska i zbiorowisk leśnych oraz negatywnie oddziałują na populacje roślin torfowiskowych.

3.1.5. Lasy ochronne

Dość znaczna część lasów objętych jest statusem ochronnym (lasy grupy I). Zostały one wydzielone w planach urządzenia gospodarstw leśnych: w Nadleśnictwie Dobrocin. Są to w przewadze lasy glebochronne na stromych stokach i wodochronne położone nad jeziorami, rzekami i na siedliskach podmokłych i bagiennych. Lokalnie wyznaczone są lasy chroniące środowisko przyrodnicze, w tym ostoje zwierząt chronionych.

3.1.6. Pomniki Przyrody

Lp.	Nr ew.	Obiekt	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Gmina	Lokalizacja	Rok uznania
1.	27	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	580	25	Małdyty	L-ctwo Sambród oddz. 188x,(1964)	RIb-16/27/52 29.12.1952 r.
2.	28	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> - 2 szt.	360;380	33	Małdyty	L-ctwo Wenecja oddz. 242 (1964)	RIb-16/28/52 29.12.1952 r.
3.	29	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> - 11szt.	320-430	32-35	Małdyty	L-ctwo Wenecja oddz. 238, 239 (1964)	RIb-16/29/52 29.12.1952 r.
4.	34	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	520	30	Małdyty	L-ctwo Sambród oddz. 184a,(1964)	RIb-16/34/52 29.12.1952 r.
5.	37	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	475	25	Małdyty	L-ctwo Zimne oddz. 324 (1964)	RIb-16/37/52 29.12.1952 r.
6.	274	głaz- granit	600	1,4	Małdyty	L-ctwo Sambród oddz. 185 (1964)	Nr 274/61 27.11.1961 r.
7.	360	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> - 4 szt.	320-450	26-30	Małdyty	L-ctwo Wenecja, przy linii oddz. 239/238 (1964)	Nr 360/75 17.04.1975 r.
8.	361	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	320	33	Małdyty	L-ctwo Nowy Dwór oddz. 207g (1964), przy linii oddz. 204	Nr 361/75 17.04.1975 r.
9.	362	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	500	30	Małdyty	L-ctwo Sambród oddz. 167z (1964), przy drodże leśnej	Nr 362/75 17.04.1975 r.
10.	364	modrzew europejski <i>Larix decidua</i> - 85 szt.	110-290	33-42	Małdyty	L-ctwo Nowy Dwór oddz. 175i (1975)	Nr 364/75 17.04.1975 r.
11.	414	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	550	27	Małdyty	park podworski na W brzegu J. Miedzianego	RGZL-op- 414/84 11.06.1984 r.
12.	415	platan- 3 szt.	248-297	18-21	Małdyty	Park podworski w Plekitach	RGZL-op- 415/84 11.06.1984 r.
	939	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> - 5 szt.	305-600	25-30	Małdyty	N-ctwo Dobrocin, m. Małdyty Stary Park k/hotelu pod Kłobukiem W strona drogi E-7	Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 71 poz. 1204, 1999 r.
		lipy drobnolistna <i>Tilia cordata</i> - 3 szt.	305-320	25-28			
		lipa szerokolistna <i>Tilia platyphyllos</i> - 1 szt.	330	24			
		buk pospolity <i>Fagus sylvatica</i> - 6 szt.	300-375	20-28			
		kasztanowiec biały <i>Aesculus</i>	325	23			

		<i>hippocastanum</i> - 1 szt.					
13.	940	lipa zerokolistna <i>Tilia platyphyllos</i> - 3 szt.	354-435	28-30	Małdyty	N-ctwo Dobrocin, m. Małdyty, "Stary Park" E strona drogi E-7	Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 71 poz. 1204, 1999 r.
14.	941	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> - 4 szt. buk pospolity <i>Fagus sylvatica</i> - 6 szt.	305-470 300-390	25 25-28	Małdyty	N-ctwo Dobrocin, m. Małdyty ośrodek TKKF „Jantar”	Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 71 poz. 1204, 1999 r.
15.	942	wiśnia ptasia <i>Prunus avium</i>	235	12	Małdyty	N-ctwo Dobrocin, m. Małdyty, stadion gminny, k/przejazdów PKP	Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 71 poz. 1204, 1999 r.

3.2. Zagrożenia i ochrona środowiska przyrodniczego

3.2.1. Wody powierzchniowe

Stan czystości wód powierzchniowych i zagrożenie ich zanieczyszczenia jest jednym z podstawowych problemów. Gmina leży w strefie wododziału zlewni Wisły i zlewni Zalewu Wiślanego. Przez rzekę Drelę, jezioro Ruda Woda i jezioro Pniewo, z większości obszaru gminy wody powierzchniowe trafiają do Kanału Elbląskiego. Jeziora Ruda Woda i Sambród oraz Kanał Elbląski posiadają pozaklasową jakość wód. Rzeka Drela odbierająca ścieki z Morąga i wpadająca do jez. Ruda Woda jest aktualnie kanałem ściekowym. *Ochronę czystości wód powierzchniowych, głównie jezior, należy realizować przez zwiększenie reżimów w gospodarce ściekowej, wprowadzanie form gospodarowania mało uciążliwych dla środowiska, tworzenie wokół jezior i rzek stref ochronnych, zagospodarowanych trwałą zielenią i nie zabudowanych, przywracanie dopływom do jezior co najmniej II klasy czystości.*

3.2.2. Wody podziemne

Warunki hydrogeologiczne na terenie gminy są bardzo zróżnicowane. Zasilanie warstw wodonośnych odbywa się głównie przez napływ wód z terenów sąsiednich. Poziom wód w głębszych waha się od 15 do 100m. Poniżej poziomu terenu. Zasoby wód podziemnych są wystarczające do pełnego zaspokojenia potrzeb komunalnych gminy. *Zagrożenie zanieczyszczeniem wód podziemnych użytkowego poziomu wodonośnego jest zatem bardzo realne. Dlatego też gospodarka ściekowa powinna opierać się na odprowadzeniu ścieków do wód powierzchniowych w ramach gminnego systemu gospodarki ściekowej. Powinno się unikać odprowadzania ścieków do gruntu. Podstawowymi odbiornikami oczyszczonych ścieków powinny być wody płynące. Odprowadzanie oczyszczonych ścieków do gruntu można przewidywać w zabudowie rozproszonej, w oddaleniu od jednostek osadniczych (w zależności od lokalnych warunków gruntowo-wodnych).*

3.2.3. Przyroda, krajobraz, atmosfera

Zagrożeniem dla obszarów cennych przyrodniczo (ostoi przyrody) i korytarzy ekologicznych może być głównie nadmierna antropopresja i fragmentacja krajobrazu

stwarzająca przeszkody dla migracji zwierzyny, a także monotypizacja krajobrazu i związane z nią likwidowanie śródpolnych zadrzewień i podmokłości.

Zagrożenie dla krajobrazu stanowią głównie mało estetyczne budowle. Powinno się zadbać o odpowiedni wygląd architektoniczny wznoszonych budowli.

Zagrożenie dla czystości powietrza atmosferycznego istnieje w zasadzie tylko w sezonie grzewczym. W stosowanych systemach grzewczych zaleca się unikać paliw wysokoemisyjnych, w tym głównie węgla kamiennego i brunatnego oraz koksu. Szczególnym nadzorem powinno się otaczać obiekty uciążliwe ze swej natury – jak szamba, fermy zwierzęce czy oczyszczalnie ścieków.

3.3. Zalesienia

Obszar gminy charakteryzuje się niską lesistością. Udział lasów w powierzchni gminy (24%) jest znacznie niższy niż średnia wojewódzka (29,3%).

Konieczność zwiększenia lesistości wynika głównie z położenia na węzle hydrograficznym, poprawy czystości wód, zwiększenia miejsc ostoi zwierzyny i atrakcyjności turystycznej terenu.

Do zalesienia powinny być przeznaczone głównie grunty rolne wyznaczone w Rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małdyty.

Ponadto ze względów przyrodniczych do zalesiania powinny być przeznaczone grunty rolne:

- o małej przydatności rolniczej,
- o rzeźbie terenu utrudniającej uprawy
- na których gospodarka rolna prowadziłyby do degradacji gleby
- przyległe do istniejących kompleksów leśnych (oprócz nieużytków bagiennych i użytków łąkarskich), w szczególności położone na terenach potencjalnych korytarzy ekologicznych.

Dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych innych niż wymienione, jeżeli zostanie zaniechane ich użytkowanie rolne.

3.4. Eksploatacja kopalin

3.4.1 Złóża naturalne objęte koncesją zezwalającą na eksploatację.

Lp.	Symbol	Nazwa i typ złoża
1.	K ₁	„Budwity” Złoże torfu (torf dla celów rolniczych) o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kat. C ₁). Zasoby geologiczne bilansowe w/g stanu na 31 VII 1996r. – 2092,7m ³ /Mg
2.	K ₂	„Awajki” Złoże kruszywa naturalnego (piasek ze żwirem) o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kat. C ₁). Zasoby geologiczne bilansowe w/g stanu na 15 XII 2000r. – 787,8 tyś ton
3.	K ₃	„Sople” Złoże kruszywa naturalnego (piasek ze żwirem) o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kat. C ₁). Zasoby geologiczne bilansowe w/g stanu na

		31 XII 2004r. – 50834,8 ton
4.	K ₄	„Głędy I” Złoże kredy (kreda jeziorna) o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kat. C ₁). Zasoby geologiczne bilansowe w/g stanu na 31 XII 2004r. – 34,66 tyś ton
5.	K ₅	„Sambród” Złoże kruszywa naturalnego (piasek ze żwirem) o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kat. C ₁). Zasoby geologiczne bilansowe w/g stanu na 31 XII 2005r. – 232,998 ton
6.	K ₆	„Sambród I” Złoże kruszywa naturalnego (piasek ze żwirem) o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kat. C ₁). Zasoby geologiczne bilansowe w/g stanu na 31 XII 2005r. – 184,855,4 ton

3.4.2 Złóża naturalne udokumentowane nie objęte koncesją zezwalającą na eksploatację.

Lp.	Symbol	Nazwa i typ złoża
1.	K ₇	„Małdyty” Złoże kruszywa naturalnego (piasek ze żwirem) o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kat. C ₁). Zasoby geologiczne bilansowe w/g stanu na 30 IX 1979r. – 214,300 ton
2.	K ₈	„Głędy” Złoże kredy (kreda jeziorna) o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kat. C ₁). Zasoby geologiczne bilansowe w/g stanu na 31 XII 2004r. – 56,44 tyś Mg

W studium ustala się możliwość udokumentowania i uzyskania koncesji na eksploatację złóż kopalin, położonych na działkach nr:
- 150/4, 161, 162, 163/2 (obręb Sambród) w pobliżu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego K₅ – Sambród i K₆ – Sambród I,
- 15 (obręb Karczemka) w pobliżu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego K₃ – Awajki,
- 102, 102/3 (obręb Gumiska Wielkie) pomiędzy Gumiskami Małymi a drogą krajową nr 7 oraz na północ od udokumentowanego złoża torfu K₁ – Budwity.

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

4.1. Charakterystyka dziedzictwa kulturowego

Teren gminy ukształtowany został jako jednolity obszar pod względem kulturowym. Rozwijał się pod silnym wpływem kultury niemieckiej. Sieć osadnicza

ukształtowała się w XIV wieku i przetrwała w ogólnym zarysie do czasów obecnych. Położonym tu majątkom ziemskim i folwarkom towarzyszyły nieliczne wsie chłopskie. Najczęściej spotykany układ wsi do dawna owalnica przekształcona w wielodrożnicę, rzadziej wsie o układzie ulicówki, rozwiniętej wzdłuż rzeki lub jeziora. Ostatnie zmiany układu przestrzennego gminy zostały dokonane po XIX-wiecznych reformach agrarnych.

Tradycyjna zabudowa to:

- budownictwo sakralne wzniesione z czerwonej cegły, rzadko tynkowane, kryte czerwona dachówką,
- budownictwo mieszkalne wznoszone z czerwonej cegły ceramicznej (sporadycznie silikatowej), często także tynkowane, z dwuspadowymi dachami, kryte czerwoną dachówką,
- zabudowa gospodarcza, poza drewnianymi stodołami, wznoszona z cegły, niekiedy z kamienia, z drewnianymi szczytami (w zależności od funkcji), niejednokrotnie tynkowana, kryta czerwoną dachówką,
- elementem charakterystycznym jest budownictwo szkolne – typowe dla terenu całych dawnych Prus Wschodnich

4.2. Obszary i obiekty objęte prawną ochroną¹

Miejscowości	Przedmiot ochrony
Gmina Małdyty	1. Kanał Elbląski
Budwity	1. Pałac 2. Park
Dobrocin	1. Pałac 2. Cmentarz ewangelicki 3. Budynek gospodarczy 4. Kościelnica cmentarna 5. Park
Drynki	1. Park Krajobrazowy 2. Założenie Dworsko - Parkowe
Gumniska Małe	1. Park
Jarnołtowo	1. Cmentarz 2. Pałac 3. Kościół Chrystusa Króla 4. Dzwonnica 5. Park
Plękity	1. Park 2. Dwór
Klonowy Dwór	1. Park
Leśnica	1. Chałupa

¹ na podstawie wykazu obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków woj. warmińsko-mazurskiego stan na dzień 15 listopada 2006r.

Linki	1. Park Dworski
Małdyty	1. Oficyna Pałacowa, Ob. Zespół Restauracyjno- Hotelowy „Zajazd Pod Kłobukiem” 2. Oficyna Pałacowa I 3. Park 4. Oficyna Pałacowa II
Połowite	1. Założenie Dworsko-Parkowe
Sambród	1. Szkoła 2. Oficyna Pałacowa 3. Kościół 4. Chałupa
Sasiny	1. Pałac 2. Park
Sople	1. Park Krajobrazowy
Szymonowo	1. Pałac 2. Budynek Szkoły (dawna Organistówka) 3. Kościół 4. Dawna Oficyna Dworska 5. Szkoła 6. Dom (dawna Pastorówka)
Wilamowo	1. Kościół Matki Boskiej Częstochowskiej
Zajezerze	1. Kościół Św. Piotra i Pawła

4.3. Obszary i obiekty objęte wojewódzkim spisem zabytków²

Miejscowość	Obiekt	Ulica	Numer
DOBROCIN	CZWORAK W ZESP. PAŁACOWYM		29A
DOBROCIN	LEŚNICZÓWKA		3
MAŁDYTY	OGRODZENIE W ZESP. PAŁACOWYM		
MAŁDYTY	ZESPÓŁ KARCZMY		
MAŁDYTY	KUŹNIA		
MAŁDYTY	DOM PRZY KUŹNI		
MAŁDYTY	DWORZEC		
MAŁDYTY	DOM		7
MAŁDYTY	DOM		11
MAŁDYTY	POCZTA		
MAŁDYTY	DOM		17
MAŁDYTY	DOM (RESTAURACJA)	KOPERNIKA	
MAŁDYTY	DOM	KOPERNIKA	11
MAŁDYTY	DOM	KOPERNIKA	13
MAŁDYTY	DOM	KOPERNIKA	16
MAŁDYTY	DOM	KOPERNIKA	17

² na podstawie ewidencji zabytków nieruchomości nie wpisanych do rejestru zabytków województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24.01.2008r..

MAŁDYTY	DOM	KOPERNIKA	22
MAŁDYTY	DOM	KOPERNIKA	192/193
MAŁDYTY	DOM	OGRODOWA	4
MAŁDYTY	DOM	OGRODOWA	9A
MAŁDYTY	DOM	PRUSA	
MAŁDYTY	DOM	PRUSA	3
MAŁDYTY	DOM	PRUSA	6
MAŁDYTY	DOM	PRUSA	7
MAŁDYTY	DOM	PRUSA	9
MAŁDYTY	DOM	PRUSA	16
MAŁDYTY	DOM	PRUSA	16
SAMBRÓD		SZKOLNA	4
	STAJNIA W ZESP. PAŁACOWYM		
SAMBRÓD			
	STAJNIA W ZESP. PAŁACOWYM		
SAMBRÓD			
	CZWORAK		21
SZYMONOWO		KORDEGARDA	
SZYMONOWO		DOM /SKLEP/	
SZYMONOWO		DOM /ZESPÓŁ MLECZARNI/	10
SZYMONOWO		DOM	
SZYMONOWO		DOM	6/8
SZYMONOWO		DOM	11
SZYMONOWO		DOM	15
SZYMONOWO		DOM	19/21
SZYMONOWO		DOM	25
SZYMONOWO		DOM	24/28
SZYMONOWO		DOM	32/34
PLĘKITY		DOM	4
PLĘKITY			
	STODOŁA W ZESP. DWORSKIM /PRZEBUD./		
LINY		DOM	1
LINY		DOM	2
WODZIANY		DOM	
WODZIANY		DOM	
WODZIANY		DOM	3
WODZIANY		OBORA	3
WIELKI DWÓR		PAŁAC	

4.4. Strefy ochrony konserwatorskiej

Wprowadzanie i określanie granic stref ochrony konserwatorskiej na terenie gminy Małdyty należy realizować na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie prace w strefie konserwatorskiej Kanału Elbląskiego oraz innych strefach konserwatorskich, należy prowadzić pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Funkcjonalny układ drogowy w gminie

W kategoriach administracyjnych układ komunikacji drogowej w obszarze gminy Małdyty tworzą drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne.

W kategoriach funkcjonalnych przyjęto z planu województwa warmińsko-mazurskiego:

- a) *ciąg drogi krajowej nr 7 relacji Gdańsk – Ostróda – Olsztynek- Warszawa – Kraków – gr. Państwowa – jako element układu nadrzędnego w województwie,*
- b) *ciąg drogi wojewódzkiej nr 519 relacji Morąg -Małdyty - Stary Dzierzgoń – jako element układu podstawowego w województwie.*

W/w ciągi drogowe stanowią nadrzędny układ komunikacyjny w gminie Małdyty, łączący jej obszar z systemem drogowym kraju i województwa. Układ podstawowy w gminie tworzą drogi powiatowe, natomiast układ uzupełniający tworzą drogi gminne, pełniące funkcje dojazdowe do jednostek osadniczych i nieruchomości.

Droga krajowa nr 7 według planów Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przewidziana jest do modernizacji do klasy S - ekspresowa (ujęta w rozporządzeniu rady Ministrów dnia 23 stycznia 1996r), w Strategii Rozwoju Województwa oraz w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko – Mazurskiego docelowa klasa tej drogi została również określona jako klasa S (ekspresowa).

Koncepcja projektowa modernizacji drogi nr 7 przewiduje dwa warianty przebiegu trasy przez gminę. Docelowo po rozbudowie drogi krajowej nr 7 do parametrów klasy S, obsługa komunikacyjna z drogi krajowej odbywać się będzie wyłącznie poprzez projektowany węzeł, który będzie znajdował się w miejscu przecięcia się przyszłej drogi ekspresowej z istniejącą drogą wojewódzką nr 519 (relacji Morąg -Małdyty - Stary Dzierzgoń).

Planowana modernizacja drogi nr 7 powinna być wykonana tak, aby mogły być zachowane powiązania ekologiczne, Studium zakłada potrzebę wykonania technicznych urządzeń w postaci przepustów, przejść rowerowo-piesznych oraz przejazdów pod lub nad drogą nr S7. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej możliwe jest w odległości nie mniejszej niż 40m od krawędzi jezdni docelowego przebiegu drogi S7.

W układzie podstawowym obsługującym bezpośrednio wydzielone jednostki funkcjonalne znajdują się następujące drogi :

- Droga nr 1205 N Kreki – Koszajny - Sadławki,
- Droga nr 1928 N dr. Woj. Nr 526 – Połowite – Jarnołtowo – Zajezerze,
- Droga nr 1211 N Sambród - Morąg

Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego w obszarze gminy Małdyty w studium przyjęto następujące parametry dla poszczególnych kategorii i klas technicznych dróg:

Kategoria drogi	Klasa techniczna	Min. szerokość w liniach rozgraniczających
krajowa	S (ekspresowa)	100 m (2x2)
wojewódzka	G (główna)	30 m
powiatowa	Z (zbiorcza)	25 m
gminna	L (lokalna) D (dojazdowa)	15 m

Działania modernizacyjne powinny spełniać warunki techniczne określone przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U z 1999r. Nr 43, poz. 430).

5.2. Komunikacja kolejowa

W studium nie przewiduje się zmian w istniejącej infrastrukturze kolejowej. Nie przewiduje się wzrostu wpływu kolei na rozwój gminy. Kolej może być wykorzystana do wzbogacania ofert turystycznych.

5.3. Szlaki rowerowe

Proponowane szlaki rowerowe będą pełniły funkcję głównie rekreacyjno-krajoznawczą o charakterze lokalnym. Projektowane szlaki rowerowe mogą stanowić uzupełnienie tras międzyregionalnych.

5.4. Polityka przestrzenna gminy w zakresie komunikacji

Polityka przestrzenna gminy w zakresie komunikacji przedstawia się następująco:

- stymulowanie rozwoju przestrzennego gminy, poprzez:
 - zapewnienie powiązań z krajowym systemem transportowym,
 - zapewnienie dostępności celów podróży, umożliwiające mieszkańcom gminy udział w różnych formach aktywności społeczno – gospodarczej,
 - zapewnienie wymaganego standardu podróży (czasu i warunków jazdy),
- stworzenie odpowiednich warunków dowozu i wywozu surowców i produktów,
- łagodzenie uciążliwości funkcjonowania transportu.

Jako główne zasady przyjęto, iż obsługa zainwestowanych terenów oraz nowych przedsięwzięć budowlanych pod względem obsługi komunikacyjnej powinna następować wyprzedzająco lub co najwyżej równoległe z inwestowaniem.

Istniejący obecnie układ dróg na terenie gminy Małdyty jest zadawalający, w związku z czym poprawa układu komunikacyjnego powinna następować poprzez ciągłą modernizację istniejących dróg.

Podstawowe zagadnienia polityki komunikacyjnej na szczeblu lokalnym wymagają określenia:

- prowadzenia ruchu rowerowego – trasy lokalne nad brzegami jezior i w miejscach atrakcyjnych turystycznie,
- lokalizacji parkingów w miejscach atrakcyjnych dla turystów – współpraca z samorządami wojewódzkim i powiatowym,
- modernizacji odcinków dróg gminnych i powiatowych (samorząd powiatowy) w celu usprawnienia funkcjonowania układu komunikacyjnego gminy,
- przeglądu dróg gminnych i powiatowych pod kątem funkcjonalności.

5.5. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

5.5.1. Gospodarka wodna

Sprzyjające warunki hydrogeologiczne i dobra jakość wód w głębszych dają podstawy do programowania zbiorowego zaopatrzenia w wodę wszystkich jednostek osadniczych i kompleksów turystycznych z wodociągów lokalnych wiejskich bądź zbiorowych grupowych. Wykorzystane do tego celu powinny być w maksymalnym stopniu istniejące wydajne odwierty studzienne i istniejąca infrastruktura techniczna.

W celu ochrony środowiska jak również podniesienia standardu życia ludności zamieszkałej oraz istniejącej i projektowanej bazy turystycznej, należy dążyć do objęcia całej ludności gminy siecią wodociagową zbiorczą.

Należy dążyć do jednoczesnej budowy sieci wodociagowych i kanalizacyjnych.

5.5.2. Gospodarka ściekowa

Ze względu na brak odbiornika ścieków o wodach płynących, przyjęto rozwiązania nie powodujące koncentracji odprowadzanych ścieków do jednego odbiornika. Największym odbiornikiem na terenie gminy jest Kanał Elbląski i jeziora przez które przepływa. W zależności od lokalnych uwarunkowań proponuje się trzy odmienne sposoby odprowadzania ścieków.

Szczegóły dotyczące gospodarki ściekowej na obszarze gminy i w poszczególnych miejscowościach zawiera opracowanie pt. „Gmina Małdyty – gospodarka ściekowa”.

Proponowana lokalizacja oczyszczalni ścieków dotyczą miejscowości:

- Małdyty, Dobrocin, Szymonowo, Linki, Klonowy Dwór – istniejące
- Kęty, Kreki, Budwity, Gumiska Wielkie – projektowane.

5.5.3. Gazownictwo

Przewiduje się możliwość doprowadzenia gazu ziemnego, gazociagiem wysokiego ciśnienia z kierunku Morąga.

5.5.4. Gospodarka cieplna

Gospodarka cieplna na terenie gminy oparta jest przeważnie o kotłownie lokalne i paleniska indywidualne opalane paliwem stałym. Są to obiekty w przeważającej części wyeksploatowane i stanowią stałe źródło zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Należy sukcesywnie zastępować w/w źródła ciepła na zasilane paliwami ekologicznymi. Nie przewiduje się budowy scentralizowanej kotłowni c.o..

5.5.5. Gospodarka odpadami

Odpady stałe z jednostek osadniczych powinny być czasowo składowane w wiejskich punktach gromadzenia odpadów lub w odpowiednich pojemnikach na posesjach, a stamtąd wywożone na miejsce utylizacji poza teren gminy. W zależności

od odległości miejsca utylizacji odpadów, na terenie gminy można zlokalizować punkt ich zagęszczania i sortownię.

W miarę rozwoju systemu, powinien on w coraz większym stopniu uwzględniać segregację odpadów.

W zakresie utylizacji odpadów preferuje się wspólne działania z gminami sąsiednimi.

5.5.6. Elektroenergetyka

W systemie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną przewiduje się budowę nowej stacji elektroenergetycznej 15/0,4kV wraz z wykonaniem powiązań funkcjonalnych z istniejącymi i projektowanymi liniami 15kV. Zaopatrzenie nadal będzie się odbywało, jak w stanie istniejącym, liniami SN 15kV z GPZ –tu w Morągu. W przypadku powstania elektrowni wiatrowych istnieje konieczność budowy nowych sieci elektroenergetycznych 110kV wraz z pozostałą infrastrukturą energetyczną oraz rozbudowa istniejących sieci i stacji elektroenergetycznych na potrzeby przyłączenia siłowni wiatrowych. Przez gminę wzdłuż drogi wojewódzkiej przebiega linia energetyczna WN 110kV.

5.5.7. Energetyka wiatrowa.

Na terenie gminy Małdyty istnieje możliwość zastosowania elektrowni wiatrowych. Choć rozwój tego typu energetyki wymaga dużych nakładów finansowych, to wyraźnie przyczynia się do zmniejszenia emisji dwutlenku węgla do atmosfery.

Tereny pod lokalizację turbin wiatrowych w gminie Małdyty zostały wyznaczone na rysunku studium. Istnieje możliwość lokalizacji turbin wiatrowych poza wyznaczonymi obszarami pod warunkiem, że nie będą się one znajdowały w Rezerwach częściowych: Niedźwiedzie Wielkie i Zielony Mechacz, Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Ostródzko-Elbląskiego oraz Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk – Budwity (Natura 2000).

Elektrownie wiatrowe o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze. Ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych, elektrownie wiatrowe powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych, a ponadto uzgodnione z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia, należy sporządzić analizę gatunkową i ilościową ptaków oraz analizę zagrożeń dla awifauny związaną z budową i użytkowaniem elektrowni wiatrowej na terenach proponowanych lokalizacji.

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

Ustalone zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych obejmują:

- *utwardzenie bitumiczne dróg gminnych,*
- *rozbudowa gminnych sieci wodociągowych,*
- *budowa gminnych sieci kanalizacji sanitarnej,*
- *budowa gminnych sieci gazowych.*

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

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Do zadań ponadlokalnych wynikających z opracowywanych programów wojewódzkich oraz innych opracowań w tym także wynikające z przyjętych w planie województwa kierunkach rozwoju należą:

- modernizacja dróg układu uzupełniającego do wymaganych klas technicznych,*
- modernizacja drogi krajowej nr 7 (S-7) do parametrów klasy S – droga ekspresowa,*
- modernizacja drogi wojewódzkiej układu podstawowego nr 519 do parametrów technicznych klasy G,*
- przebudowa linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV Zalewo-Morağ,*
- ochrona wód powierzchniowych na obszarze zlewni pojezierniej,*
- zagospodarowanie turystyczne i utrzymanie w sprawności Kanału,*
- zwiększenie lesistości – według Wojewódzkiego Programu Zwiększenia Lesistości na lata 2001-2010 zalesienie gruntów do 2010r. o ogólnej powierzchni w województwie ok. 50 tys. ha.*

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 2 000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Oznaczone na rysunku studium tereny górnicze stanowią obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów art. 53 ust 1 Prawo geologiczne i górnicze. W/w ustawa wskazuje również na możliwość odstąpienia rady gminy od sporządzenia planu, jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne (art.53 ust.6).

W studium nie wyznacza się:

- a) obszaru rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,*
- b) obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości,*
- c) obszarów przestrzeni publicznej.*

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- 9.1. Z tytułu przepisów art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za wiążące organy gminy ustalenia studium dotyczące obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (w tym obszarów do objęcia zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne), uważa się następujące postępowanie:
- 9.1.1. Obszary pod zabudowę na cele rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego stanowią tereny, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- 9.1.2. Obszary pod rozwój funkcji mieszkaniowo - usługowej oraz mieszkaniowej, wypoczynkowej i rolniczej stanowią tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plany zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem inwestycji, dla których zastosowanie ma tryb decyzji o warunkach zabudowy określony przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Granice terenów objętych sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w w/w obszarach należy wyznaczyć stosownie do potrzeb, na podstawie analizy, o której mowa w przepisach art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 9.1.3. Obszary gospodarki rolnej, produkcyjno - usługowe oraz zalesień stanowią tereny, dla których w lokalizacji inwestycji ma zastosowanie tryb decyzji o warunkach zabudowy określony przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla przeznaczenia na w/w terenach gruntów rolnych na cele zalesień również ma zastosowanie tryb decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z przepisami o lasach. W granicach w/w terenów gmina nie zamierza sporządzić miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 9.1.4. Dla lokalizacji wież pomiarowych dla elektrowni wiatrowych oraz stacji telefonii komórkowej ma zastosowanie tryb decyzji o inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- 10.1. Rolnictwo, jak i pozostałe funkcje gospodarcze, obecnie ulega transformacji wynikającej z funkcjonowania gospodarki rynkowej w strukturach europejskich. O kierunku rozwoju rolnictwa w gospodarce rynkowej przesądzają warunki przyrodniczo rolnicze i ekonomiczne, które mają bezpośredni wpływ na opłacalność produkcji.

Ważnym czynnikiem stymulującym rozwój gospodarczy w obszarach wiejskich jest stwarzanie przez samorząd warunków sprzyjających inwestycjom związanych z otoczeniem gospodarki rolnej, w tym działalności nierolniczej.

10.2. *Lasy terenu gminy wchodzą w skład obszaru lasów wielofunkcyjnych, tj. spełniających funkcje: ochrony przyrody, rekreacji i turystyki, produkcji drewna.*

Ze względu na wielostronne funkcje lasów w zagospodarowaniu przestrzennym, działalność gospodarcza winna być prowadzona z zachowaniem rozwoju zrównoważonego i zmierzać do:

- *zachowania biologicznej różnorodności lasów,*
- *utrzymania ich produkcyjnej zasobności,*
- *zachowania w równowadze ekosystemów leśnych,*
- *ochrony zasobów glebowych i wodnych w lasach,*
- *wykorzystania lasów dla celów edukacji ekologicznej,*
- *zwiększenia lesistości na terenach mało przydatnych rolniczo i przyległych do istniejących kompleksów leśnych.*

Zadaniem współczesnego leśnictwa jest znalezienie kompromisu między zasadnym prawem ludzi do wypoczynku w lesie, a ochroną jego ekosystemów i zasobów produkcyjnych. Ochrona zasobów leśnych może być realizowana przy spełnieniu następujących zasad polityki przestrzennej:

- *zakaz realizacji zakładów przemysłowych, składowisk nieczystości i odpadów stałych i płynnych w lasach;*
- *zakaz realizacji obiektów ferm zwierzęcych, drobiarskich i trzody chlewnej w odległości poniżej 400 m od skraju kompleksów leśnych z uwagi na szkodliwe dla drzewostanów związku aerozoli generowane przez obiekty fermowe;*
- *zakaz budowy obiektów turystycznych całorocznych i sezonowych wewnątrz kompleksów leśnych powyżej 2000 ha;*
- *prace melioracyjne w pobliżu zwartych kompleksów leśnych winny być poprzedzone oceną ich wpływu na lasy;*
- *przy obiektach rekreacyjnych zlokalizowanych w lasach należy wyznaczyć obszar do zagospodarowania i użytkowania zgodnie z zasadami przewidzianymi dla lasów rekreacyjnych;*
- *w celu wzbogacenia granicy las - pole i las - woda należy pozostawić pasy ochronne o szerokości 20 – 30 m złożone z roślinności zielnej, krzewów, niskich drzew i luźnego pietra górnego jako strefy ekotonowej.*

11. **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

W granicach gminy Małdyty nie występują w/w obszary.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopalin filar ochronny

W granicach gminy Małdyty w/w obszary mogą być wyznaczone w złożach wymienionych w pozycji 3.4, o ile wymagać tego będą przepisy prawa geologicznego i górnictwa z tytułu warunków eksploatacji w/w złóż.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)

W granicach gminy Małdyty nie występują w/w obszary.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

W studium wyznacza się obszary do rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalin. W/w rekultywację obszarów poeksploatacyjnych surowców mineralnych wykonuje się na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w związku z przepisami geologicznymi i górnictwem.

15. Granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte w gminy Małdyty obejmują tereny kolejowe wyznaczone na podstawie odrębnych przepisów. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej dla terenów zamkniętych nie należy do zadań własnych gminy.

16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujące w gminie

W studium nie wyznacza się w/w obszarów.