

Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn

/Zatwierdzone uchwałą Nr XXVII/142/2001 z dnia 28.03.2001 Rady Gminy Kętrzyn/

Część II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego /tekst jednolity po zmianach w 2004 roku/

- Tekst wyróżniony czcionką „Ariel” stanowi dotychczasową treść pozostawioną w dokumencie studium
- Tekst wyróżniony czcionką „Times New Roman” stanowi zmianę w treści dokumentu studium

Zamawiający: Zarząd Gminy Kętrzyn

Wykonawca: „Środowisko” s. c.
ul. Moniuszki 17
11-532 Wilkasy k/Giżycka

Fundacja Ochrony Wielkich Jezior Mazurskich
ul. Moniuszki 17
11-532 Wilkasy k/Giżycka

*Zmian dokonało Przedsiębiorstwo Gospodarki Gruntami
TOPOZ 10-539 Olsztyn ul. Dąbrowszczaków 2
na podstawie uchwały Nr XX/118/2004 Rady Gminy Kętrzyn
z dnia 28.04.2004.*

*Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Kętrzyn uchwalona uchwałą nr XXVIII/173/2005
Rady Gminy Kętrzyn z dnia 26 stycznia 2005 roku*

Zmianę studium wprowadzoną **zarządzeniem zastępczym Wojewody
Warmińsko- Mazurskiego Nr z dnia** opracowano w:
Biurze Architektoniczno - Urbanistycznym "BDK" s.c.
10-686 Olsztyn, ul. Wilczyńskiego 25E/221

Zespół autorski w składzie:
mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki (POIU Nr G-092/2002)
mgr inż. Michał Karol Sobieraj (POIU Nr G-291/2012)
mgr inż. Krzysztof Szlubowski
mgr inż. Adam Syczewski
mgr Marzena Belowska

Kolorowym drukiem zaznaczono fragmenty tekstu o które uzupełniono pierwotną wersję Studium oraz fragmenty, które uległy zmianie.

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| I. ZARYS STRATEGII ROZWOJU GMINY KĘTRZYN | 4 |
| I.A HIERARCHIA ZASAD I CELÓW ROZWOJU GMINY | 4 |
| I.B POLITYKA ROZWOJU GMINY | 5 |
| I.B.1 POLITYKA GOSPODARCZA | 5 |
| I.B.2 POLITYKA SPOŁECZNA | 13 |
| I.B.3 POLITYKA MIESZKANIOWA | 14 |
| I.B.4 POLITYKA EKOLOGICZNA | 16 |
| II. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ | 18 |
| II.A STREFY GOSPODARCZE | 18 |
| II.B STREFY I OŚRODKI OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW | 22 |
| II.C PRZEMIANY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ JEDNOSTEK OSADNICZYCH | 24 |
| II.D KSZTAŁTOWANIE LOKALNEGO ŁADU PRZESTRZENNEGO | 26 |
| II.E ZASADY LOKALIZACJI WYBRANYCH FUNKCJI I TYPÓW OBIEKTÓW | 30 |
| II.F KSZTAŁTOWANIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH | 31 |
| II.F.1 PROGNOZA DEMOGRAFICZNA | 31 |
| II.F.2 ZAPOTRZEBOWANIE TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE | 31 |
| II.G KSZTAŁTOWANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ | 32 |
| II.H KSZTAŁTOWANIE OBSZARÓW LEŚNYCH | 32 |
| II.I KSZTAŁTOWANIE FUNKCJI TURYSTYCZNEJ I REKREACYJNEJ | 33 |
| II.J SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO | 33 |
| II.K SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO | 34 |
| II.L UDOKUMENTOWA ZŁOŻA KOLAPLIN | 36 |
| III. ZASADY I KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ | 37 |
| III.A UKŁAD KOMUNIKACYJNY | 37 |
| III.B GOSPODARKA WODNA | 39 |
| III.C ZAOPATRZENIE W WODĘ | 39 |
| III.D GOSPODARKA ŚCIEKOWA | 39 |
| III.E GOSPODARKA ODPADAMI | 41 |
| III.F GOSPODARKA CIEPLNA | 42 |
| III.G ZAOPATRZENIE W GAZ | 42 |
| III.H ELEKTROENERGETYKA | 43 |
| III.I TELEKOMUNIKACJA | 43 |
| IV. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ | 44 |
| IV.A MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 44 |
| IV.B STUDIA BRANŻOWE | 46 |
| IV.C PODATKI I OPŁATY | 47 |
| IV.D GOSPODARKA GRUNTAMI | 47 |
| IV.E INWESTYCJE GMINNE | 48 |
| IV.F INSTRUMENTY POLITYCZNE | 48 |
| V. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA | 49 |

I. ZARYS STRATEGII ROZWOJU GMINY KĘTRZYN

Polityka przestrzenna gminy, tj. polityka wykorzystania podstawowego zasobu naturalnego, jakim jest przestrzeń, nie może być tworzona i realizowana w oderwaniu od szerszej strategii rozwoju gminy. Taka strategia obejmuje:

- rozpoznanie i ocenę zasobów naturalnych, ludzkich, gospodarczych i infrastrukturalnych
- określenie celów i aspiracji społeczności gminy oraz ustalenie podstawowych wartości i lub zasad, jakimi społeczność ta będzie się kierować w dążeniu do tych celów
- identyfikację silnych i słabych stron aktualnej sytuacji
- rozważenie konsekwencji utrzymywania się dotychczasowych trendów
- rozważenie scenariuszy alternatywnych w stosunku do trendów dotychczasowych
- wybór scenariusza możliwie najpełniej godzącego realne możliwości z aspiracjami społeczności i przyjętą przez nią hierarchia wartości
- określenie instrumentów i metod realizacji strategii
- określenie metod monitoringu realizacji strategii

Niniejsze opracowanie, ze względu na swój charakter, nie przedstawia pełnej strategii rozwoju, a jedynie te jej aspekty, które w zasadniczy sposób wpływają na rozstrzygnięcia dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy Kętrzyn. Ponadto, aby uniknąć powtarzania treści zawartych w Części I i uzyskać większą przejrzystość, w opracowaniu sytuację istniejącą i dotychczasowe trendy przedstawiono w syntetycznej i często subiektywnej formie, ułatwiającej nakreślenie możliwie wyrazistych scenariuszy rozwojowych.

1.A HIERARCHIA ZASAD I CELÓW ROZWOJU GMINY

Nadrzędną zasadą rozwoju gminy Kętrzyn, obowiązującą przy realizacji wszelkich wyznaczonych celów jest **zasada zrównoważonego rozwoju**. Wynika ona nie tylko z międzynarodowych dokumentów, takich jak „Deklaracja z Rio”, z Polityki Ekologicznej Państwa czy z regionalnych koncepcji rozwojowych, takich jak „Zielone Płuca Polski”. Potrzeba kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju wynika przede wszystkim z konstatacji, że zasoby naturalne są i będą podstawą gospodarki gminy, natomiast czyste środowisko i walory przyrodnicze mają zasadnicze znaczenie dla jakości życia jej mieszkańców.

Rozwój gminy powinien ponadto opierać się na następujących zasadach:

- **zasada zachowania dziedzictwa kulturowego**
- **zasada spójności rozwoju gminy z rozwojem regionu i polityką państwa**

Podstawowym celem rozwoju gospodarczego, społecznego i przestrzennego gminy Kętrzyn jest zapewnienie mieszkańcom szeroko pojętego dobrobytu. Na cel ten składają się następujące **cele strategiczne**:

- zapewnienie pracy i godziwych zarobków
- zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych
- zapewnienie łatwego dostępu do usług sektora publicznego i prywatnego
- zapewnienie czystego i przyjaznego środowiska
- zapewnienie warunków do wypoczynku i rekreacji

Realizacji tych celów powinny być podporządkowane **cele pośrednie**, realizowane w ramach **polityk sektorowych**:

- gospodarczej, służącej poprawie warunków życia ludności poprzez rozwój ekonomiczny
- społecznej, służącej poprawie warunków życia ludności poprzez rozwój usług i świadczeń sektora publicznego, stymulowanie i kształtowanie życia społeczno-kulturalnego
- mieszkaniowej, służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności
- ekologicznej, służącej zachowaniu zasobów naturalnych
- przestrzennej, służącej tworzeniu ładu przestrzennego umożliwiającego harmonijną realizację różnych celów i funkcji

przy pomocy dostępnych **instrumentów** prawnych, ekonomicznych i politycznych. Dla potrzeb niniejszego opracowania pojęcia te definiuje się następująco:

- instrumenty prawne to akty prawa lokalnego, uchwalane przez Radę Gminy i obowiązujące ogół mieszkańców gminy a także decyzje administracyjne wydawane przez organy samorządu gminnego. Do instrumentów takich należą między innymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, podatki lokalne a także decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- instrumenty ekonomiczne to działania polegające na wspieraniu wybranych kierunków rozwoju poprzez bezpośrednie angażowanie środków finansowych w konkretne przedsięwzięcia. W tym rozumieniu podstawowym instrumentem ekonomicznym gminy jest finansowanie inwestycji ze środków budżetowych lub pozabudżetowych,
- instrumenty polityczne to wszelkie działania i akty nie obligujące bezpośrednio mieszkańców ani nie związane z bezpośrednim wsparciem ekonomicznym, takie jak różne formy współpracy ze społecznością lokalną, organami państwowymi, instytucjami i organizacjami, studia i opracowania branżowe, precyzujące kierunki polityki gminy, działania promocyjne itp.

I.B POLITYKA ROZWOJU GMINY

I.B. I POLITYKA GOSPODARCZA

Analiza sytuacji przedstawiona w Części I skłania do stwierdzenia, że kluczowym problemem gminy Kętrzyn jest słaba kondycja gospodarki, spowodowana przede wszystkim kryzysem rolnictwa, pogłębionym na terenie gminy spuścizną po likwidacji państwowych gospodarstw rolnych. Stosunkowo niski poziom rozwoju innych dziedzin życia gospodarczego przy dekonunkturze w podstawowym sektorze, jakim jest rolnictwo, jest przyczyną bezrobocia i niskich dochodów mieszkańców, a także, w dużym stopniu, emigracji aktywnej młodzieży i nastrojów apatii. Stan gospodarki wpływa również istotnie na kształt budżetu gminy, w którym, przy stosunkowo skromnych dochodach własnych, jedną z największych pozycji po stronie wydatków jest pomoc społeczna

Punktem wyjścia do poszukiwania sposobów poprawy stanu gospodarki jest rozważenie potencjału gospodarczego gminy oraz głównych zagrożeń ich rozwoju. Polityka gospodarcza powinna się bowiem opierać z jednej strony na wykorzystywaniu mocnych stron i szans a z drugiej - na likwidowaniu i łagodzeniu słabych stron i zagrożeń. Zostały one w sposób skrótowy ujęte poniżej:

Słabości:

- Gospodarka oparta w dużym stopniu na jednym sektorze - rolnictwie
- Postępująca dekapitalizacja majątku produkcyjnego rolnictwa
- Niskie zasoby lokalnego kapitału
- Szczerpłe zasoby wysoko kwalifikowanych kadr

Zagrożenia:

- Położenie w regionie, w którym utrzymują się objawy stagnacji gospodarczej
- Niewystarczający poziom infrastruktury technicznej
- Brak systemu bodźców dla restrukturyzacji rolnictwa
- Słabe zainteresowanie inwestorów zewnętrznych
- Słabe połączenia drogowe i kolejowe z centrum kraju
- Oddalenie od czołowych ośrodków napędzających koniunkturę
- Odpływ części aktywnej młodzieży i nastroje apatii

Mocne strony:

- Rozwijający się sektor usługowo-handlowy, wykorzystujący ponadlokalne znaczenie Kętrzyna oraz ruch turystyczny

Szanse:

- Doskonałe warunki naturalne rozwoju rolnictwa
- Dobre warunki rozwoju niektórych form turystyki
- Sąsiedztwo z miastem Kętrzyn, ponadlokalnym ośrodkiem obsługi ludności, stanowiącym kilkakrotnie większy niż gmina rynek pracy oraz zbytu towarów i usług
- Położenie na skraju ważnego i silnie promowanego regionu turystycznego
- Stosunkowo tania siła robocza
- Stosunkowo tanie grunty
- Słabe konflikty przestrzenne i stosunkowo niewielkie problemy urbanistyczne

Scenariusz ostrzegawczy

Niewykorzystanie mocnych stron i szans stojących przed gospodarką gminy oraz niepodjęcie zmierzających do złagodzenia istniejących problemów może doprowadzić do:

- pogłębiania się dysproporcji pomiędzy materialnym poziomem życia mieszkańców gminy a poziomem w szybciej rozwijających się regionach kraju
- narastania niekorzystnych trendów demograficznych
- utrwalania i poszerzania się sfery ubóstwa
- dalszej dekapitalizacji infrastruktury rolnictwa
- pogłębiania się nastrojów apatii i spadku aktywności społeczności lokalnych
- zahamowania wzrostu dochodów własnych gminy
- zahamowania rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej
- roztrwonienia potencjału rozwojowego związanego z walorami turystycznymi utraty szans i potencjalnych korzyści wynikających z transformacji gospodarczych w kraju i

na święcie

Biorąc pod uwagę powyższe, **za główne cele polityki gospodarczej** należy uznać:

- Restrukturyzację rolnictwa
- Rozwój sektora handlowo-usługowego
- Rozwój produkcji przemysłowej, szczególnie w dziedzinach, w których sukces jest stosunkowo mało uzależniony od położenia geograficznego
- Rozwój turystyki

Zarys polityk branżowych zmierzających do osiągnięcia tych celów przedstawiono poniżej.

a) **Polityka rolna**

Rolnictwo jest działem, z którym związany jest co trzeci pracujący mieszkaniec gminy Kętrzyn. Sektor ten przeżywa silny kryzys w skali całego kraju, pogłębiany takimi czynnikami lokalnymi, jak spuścizna po likwidacji państwowych gospodarstwach rolnych. Radykalne przemiany w rolnictwie są niezbędne dla zapewnienia społeczności gminy trwałych podstaw pomyslnego rozwoju. Chociaż potrzebne są w tym sektorze zmiany systemowe, szereg działań można podejmować na poziomie lokalnym.

Słabości

- Niski poziom wykształcenia rolników indywidualnych
- Duża liczba małych i bardzo małych gospodarstw, które nawet w warunkach koniunktury nie byłyby w stanie prowadzić produkcji towarowej zapewniającej godziwe utrzymanie
- Dekapitalizacja infrastruktury byłych PGRów i gospodarstw indywidualnych

Zagrożenia

- Długotrwała dekoniunktura i brak klarownej polityki restrukturyzacji rolnictwa w skali kraju, szczególnie w odniesieniu do byłych PGR'ów
- Oddalenie od dużych aglomeracji
- Niekorzystne trendy demograficzne - starzenie się rolników indywidualnych, odpływ kobiet ze wsi, objawy przeludnienia osiedli popegeerowskich
- Narastająca konkurencja ze strony innych regionów i zagranicy
- Stopniowa dezintegracja otoczenia rolnictwa (zbyt, doradztwo, infrastruktura techniczna)
- Możliwość nasilenia się konfliktu z interesami ochrony środowiska w przypadku intensyfikacji produkcji

Mocne strony

- Fachowa kadra po byłych PGRach
- Profil produkcji na ogół dobrze dostosowany do warunków naturalnych

Szanse

- Doskonałe warunki naturalne wielokierunkowego rozwoju rolnictwa
- Obecność w pobliskich miastach dużych zakładów przetwórstwa żywności
- Zainteresowanie dużymi gospodarstwami ze strony inwestorów spoza gminy
- Stosunkowo czyste środowisko i rosnące zainteresowanie zdrową żywnością

- Popyt na różne formy turystyki wiejskiej
- Możliwość prowadzenia w warunkach koniunktury wielkotowarowej gospodarki rolnej na

nierozdrobnionych gruntach *ANR* lub powiększania gospodarstw rodzinnych gospodarstw indywidualnych poprzez zakup gruntów *ANR*.

- *Perspektywa* Przystąpienie do Unii Europejskiej, *która* powinno przyspieszyć podjęcie działań restrukturyzacyjnych w skali kraju i stworzyć warunki opłacalności produkcji rolnej w nowoczesnych i dobrze zarządzanych gospodarstwach rolnych.

W świetle powyższego, za zasadnicze kierunki restrukturyzacji rolnictwa należy uznać:

1. Działania na rzecz zagospodarowania, w tym prywatyzacji, majątku *ANR*, poprzez współpracę z Agencją w przygotowaniu i promocji kompleksowej oferty inwestycyjnej, eksponującej bardzo dobre warunki naturalne produkcji rolnictwa, znaczny zachowany potencjał techniczny byłych PGRów, walory kulturowe i turystyczne dawnych majątków ziemskich oraz perspektywy poprawy koniunktury w rolnictwie w świetle dążenia do członkostwa w Unii Europejskiej.
 2. Stopniowe odchodzenie od mało wydajnej produkcji nietowarowej w małych gospodarstwach poprzez:
 - inicjatywy na rzecz tworzenia miejsc pracy poza rolnictwem
 - naturalną wymianę pokoleń i przejmowanie gruntów małych gospodarstw przez większe
 - wprowadzanie w prawie lokalnym zapisów ograniczających możliwości rozdrabniania gruntów
 3. Upowszechnianie wydajnych i przyjaznych dla środowiska metod uprawy i hodowli oraz łagodzenie konfliktów pomiędzy rolnictwem a ochroną środowiska poprzez:
 - współpracę z ośrodkami doradztwa rolniczego i innymi placówkami specjalistycznymi
 - inicjowanie i wspieranie przedsięwzięć demonstracyjnych w ramach programów pomocy zagranicznej, w tym programów przygotowujących polskie rolnictwo do wejścia do Unii Europejskiej
 - respektowanie istniejących i wprowadzanie tam, gdzie jest to stosowne, nowych ograniczeń i standardów dotyczących prowadzenia działalności rolniczej, szczególnie \ zlewniach jezior oraz na obszarach o dużym potencjale turystycznym
 - wspieranie i udział w przedsięwzięciach technicznych zmierzających do ograniczenia negatywnego wpływu rolnictwa na środowiska, takich jak zadrzewienia śródpolne na terenach erozyjnych, rozwój małej retencji wody czy renaturalizacja dolin rzecznych i obszarów wokół oczek wodnych poddawanych silnej antropopresji
- Poprawę warunków zbytu produktów rolnych poprzez:
- współpracę z właściwymi instytucjami w zakresie organizacji skupu
 - promocję idei stowarzyszeń producenckich i innych form współpracy rolników indywidualnych
 - promocję wśród rolników agroturystyki jako metody zbytu produktów rolnych po cenach detalicznych
 - inicjowanie i wspieranie działań na rzecz produkcji certyfikowanej zdrowej żywności
 - działania na rzecz integracji rolnictwa i przetwórstwa spożywczego, w tym rozwoju lokalnego przetwórstwa na wsi

- Rozbudowę infrastruktury technicznej na wsi poprzez:

- bezpośrednie inwestycje komunalne, szczególnie w gospodarce ściekowej i drogownictwie
- inspirowanie i wspieranie działań społecznych komitetów na rzecz rozwoju infrastruktury w tym szczególnie telekomunikacji

- Poprawę przeciętnych warunków naturalnych produkcji rolnej w gospodarstwach poprzez:

- usuwanie przeszkód formalnych związanych z zalesieniami gruntów najmniej przydatnych
- wspólne z ALP starania do zapewnienia środków finansowych na zalesienia
- tworzenie użytków ekologicznych na gruntach rolnych podlegających renaturalizacji i wspieranie inicjatyw społecznych w tym zakresie poprzez odpowiednia informacje i instrumenty podatkowe

b) Polityka rozwoju turystyki

Zarówno w skali kraju jak i regionu, turystyka jest jedną z najszybciej rozwijających się gałęzi gospodarki. Znaczenie tej branży dla rozwoju gminy polega przede wszystkim na tym, że w sytuacji mocno ograniczonego popytu miejscowego turystyka może tworzyć popyt na miejscowe usługi i produkty korzystając z pozalokalnejsiły nabywczej. Turystyka jest więc w pewnym sensie branżą eksportową, dającą szansę na poszerzenie rynków zbytu nawet małym przedsiębiorcom. Jednocześnie jest to branża silnie wpływająca na ład przestrzenny i mocno od niego zależna. Jej skróty obraz z perspektywy gminy wygląda następująco:

Słabości

- Bardzo ograniczona baza noclegowa
- Słabo rozwinięta promocja
- W większości słaba infrastruktura towarzysząca (oznakowanie, informacja, przewodnicy, imprezy, itp.)
- Niski stopień wykorzystania walorów turystycznych znacznej części gminy
- Mała rola miasta Kętrzyna jako ośrodka turystycznego

Zagrożenia

- Silna konkurencja ze strony sąsiednich gmin Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, o większych tradycjach w turystyce i ogromnym potencjale, zarówno w postaci bazy, jak i naturalnych atrakcji
- Daleko posunięta degradacja niegdyś imponujących walorów kulturowych gminy
- Brak naturalnych warunków do uprawiania masowej turystyki wodnej, będącej jak dotąd najważniejszym produktem turystycznym Warmii i Mazur
- Ograniczony zasięg występowania terenów sprzyjających rozwojowi form turystyki korzystających z walorów przyrodniczych i ograniczona chłonność tych terenów
- Praktyczny brak uzbrojonych terenów pod inwestycje w turystyce

Mocne strony

- Stosunkowo dobrze zagospodarowany kompleks „Wilczy Szaniec” w Gierłozie i kilka szlaków turystycznych we wschodniej części gminy

Szanse

- Wzrost popularności uzupełniających bądź konkurencyjnych w stosunku do turystyki wodnej form takich, jak turystyka piesza, rowerowa, jeździectwo, agroturystyka
- Możliwość przyciągnięcia na krótkie pobyty części ruchu turystycznego z nad Wielkich Jezior Mazurskich
- Potencjalnie bardzo atrakcyjna baza turystyczna w pozostających do zagospodarowania historycznych dworach i pałacach, które po restauracji mogą stanowić jednocześnie atrakcję turystyczną samą w sobie
- Lotnisko Wilamowo

Dążąc do wykorzystania potencjału turystycznego gminy i biorąc pod uwagę kompetencje samorządu lokalnego przyjmuje się następujące kierunki działań:

1. Promocja walorów turystycznych gminy poprzez wydawnictwa, media masowego przekazu i uczestnictwo w krajowych i międzynarodowych targach turystycznych, indywidualnie i na płaszczyźnie współpracy regionalnej.
2. Rozwijanie infrastruktury towarzyszącej turystyce, między innymi poprzez tworzenie szlaków pieszych i rowerowych, związanych z walorami przyrodniczymi i kulturowymi gminy, systemu informacji turystycznej, wspieranie rozwoju usług okołoturystycznych
3. Wspieranie działań na rzecz zagospodarowania, restauracji i wykorzystania do celów turystycznych dóbr kultury, w tym szczególnie dawnych kompleksów dworsko-parkowych, folwarków itp., poprzez:
 - współpracę ze służbami konserwatorskimi
 - promocję obiektów do zagospodarowania wśród inwestorów polskich i zagranicznych
 - ulgi dla inwestorów podejmujących się działań na rzecz ratowania zabytków kultury
4. Wspieranie rozwoju agroturystyki i bazy pensjonatowej, między innymi poprzez promocję idei gospodarstw gościnnych, współpracę z izbami i stowarzyszeniami agroturystycznymi, tworzenie infrastruktury wiejskiej.
5. Wspieranie rozwoju nowej, wysokostandardowej bazy turystycznej, z zachowaniem nadrzędności zasad ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazu, między innymi poprzez odpowiednie zapisy prawa lokalnego, stworzenie i promocję oferty dla dużych inwestorów, udział w uzbrajaniu terenów pod inwestycje.
6. Rozwój infrastruktury technicznej na wsi, szczególnie związanej z gospodarką ściekową

c) Polityka rozwoju drobnej przedsiębiorczości

Małe przedsiębiorstwa od kilku lat wykazują tendencje wzrostową zarówno pod względem liczby zarejestrowanych firm, jak i liczby zatrudnionych. Ich działalność skupia się w takich branżach jak handel detaliczny i usługi dla ludności, budownictwo, stolarka, usługi doradcze itp. W wielu przypadkach rozpoczęcie działalności nie wymaga żadnego lub prawie żadnego kapitału początkowego. Drobna przedsiębiorczość stanowi więc w warunkach strukturalnego bezrobocia szansę na zdobycie zatrudnienia poprzez stworzenie własnego miejsca pracy.

Słabości

- ograniczenia kapitałowe, utrudniające uruchamianie większej działalności przez zakup sprzętu i wzrost zatrudnienia
- szczupłe środki na reklamę i promocję i utrudniony kontakt z rynkami ponadlokalnymi

Zagrożenia

- niskie dochody większości mieszkańców, ograniczające popyt na towary i usługi dla ludności
- przedłużający się kryzys rolnictwa, stanowiącego potencjalnie duży rynek zbytu całej gamy towarów i usług (maszyny, nawozy, usługi budowlane, weterynaryjne, finansowe itd.)
- przeszkody formalne i niedostatki infrastruktury, w tym szczególnie w dziedzinie telekomunikacji i gospodarki ściekowej, utrudniające zakładanie i prowadzenie działalności
- nastroje apatii i niedostatek wiedzy oraz pomocy z zewnątrz, powstrzymujące wielu od zakładania własnych firm

Mocne strony

- elastyczność w dostosowywaniu się do zmiennych warunków rynku
- zazwyczaj niskie koszty ogólne, umożliwiające konkutowanie z dużymi firmami

Szanse

- sąsiedztwo Kętrzyna, stanowiącego czterokrotnie większy niż gmina rynek usług dla ludności, co umożliwia w jego pobliżu lokowanie m.in. zakładów rzemieślniczych, większych obiektów handlowych itp.
- rozwój turystyki, poszerzający rynek zbytu
- liberalna polityka państwa
- programy pomocowe i restrukturyzacyjne adresowane do małych firm, umożliwiające im m.in. pozyskiwanie środków inwestycyjnych

Za główne kierunki działań wspierających rozwój drobnej przedsiębiorczości uznaje się:

1. Liberalizację polityki lokalizacji drobnych przedsiębiorstw poprzez stosowne zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego
2. Tworzenie warunków łatwego dostępu do doradztwa prawnego i finansowego, udzielanie wsparcia technicznego nowym firmom oraz prowadzenie szkoleń dla dorosłych, poprzez współpracę z PUP i/lub powołanie lokalnej agencji rozwoju bądź stowarzyszenia gospodarczego
3. Wspieranie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szczególnie:
 - telekomunikacji kablowej i komórkowej, poprzez współpracę z Telekomunikacją Polską S.A., komitetami społecznymi i firmami zajmującymi się telefonią komórkową
 - gospodarki ściekowej i lokalnych dróg, poprzez bezpośrednie inwestycje
4. Poprawę przygotowania młodzieży do dorosłego życia, m.in. poprzez zwiększenie nacisku w szkołach podstawowych na praktyczne wykorzystywanie technologii informatycznych i naukę języków obcych
5. Reorientację nauczania ponadpodstawowego i kształcenia dorosłych w kierunku zdobywania umiejętności przydatnych przy zakładaniu i prowadzeniu własnej działalności poprzez współpracę z Kuratorium Oświaty, PUP, ZDZ i innymi placówkami.

d) Polityka rozwoju przemysłu

Przy ograniczonych możliwościach wpływu na sytuację w rolnictwie, nikłym wpływie gminy na zarobki strefy budżetowej i uzależnieniu rozwoju handlu i usług od lokalnej siły nabywczej, lokalizacja na terenie gminy jednego lub kilku średnich zakładów produkcyjnych mogłaby skokowo poprawić sytuację na rynku pracy i stanowić impuls dla rozwoju małej przedsiębiorczości i restrukturyzacji wsi. Krótki opis obecnej sytuacji i jego perspektyw przedstawiono poniżej:

Słabości

- brak lokalnego kapitału, zdolnego rozbudować nieliczne istniejące lub zakładać nowe większe zakłady produkcyjne
- zła sytuacja finansowa nielicznych istniejących zakładów, w większości związanych z rolnictwem

Zagrożenia

- brak uzbrojonych gruntów gminnych przeznaczonych na większe inwestycje przemysłowe
- silna konkurencja o inwestorów ze strony regionów Polski centralnej, zachodniej i południowej
- słabe połączenia drogowe i kolejowe z centrum kraju
- potencjalne trudności ze znalezieniem lokalnych kadr o odpowiednich kwalifikacjach
- ograniczenia lokalizacyjne wynikające z potrzeb ochrony środowiska

Mocne strony

Szanse

- tania siła robocza
- tanie grunty
- możliwość adaptacji części bazy gospodarczej byłych PGRów dla potrzeb średnich zakładów produkcyjnych
- kurczenie się wolnych terenów przemysłowych w mieście Kętrzyn

W świetle powyższego, za główne kierunki działań na rzecz rozwoju przemysłu uznaje się:

1. Wyznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego i uzbrojenie terenów komunalnych i/lub łatwych do skomunalizowania z przeznaczeniem na potrzeby przemysłu
2. Tworzenie prawnych możliwości zagospodarowania bazy gospodarczej niektórych PGRów na potrzeby zakładów produkcyjnych
3. Stworzenie oferty inwestycyjnej i aktywne jej promowanie z wykorzystaniem możliwości, jakie dają targi, współpraca z agencjami zajmującymi się promocją i rozwojem przemysłu, technologia informatyczna i środki masowego przekazu.
4. Wprowadzenie ulg podatkowych dla dużych inwestorów.
5. Preferencje dla inwestorów oferujących nowoczesne, czyste i przyjazne środowisku technologii produkcji.
6. Preferencje dla inwestorów rejestrujących swoją działalność na terenie gminy.
- 7.

I.B.2 POLITYKA SPOŁECZNA

Większość problemów społecznych gminy ma swoje źródła w sytuacji ekonomicznej, w tym szczególnie w przemianach, jakie nastąpiły w rolnictwie, a kluczem do ich rozwiązania jest polityka gospodarcza. Problemy te można i należy je łagodzić także innymi metodami, które składają się na politykę społeczną. Szkicowy obraz sytuacji społecznej gminy przedstawiono poniżej:

Słabości

- strukturalne bezrobocie związane z upadkiem PGRów i ukryte bezrobocie w gospodarstwach indywidualnych
- poszerzający się zasięg sfery ubóstwa
- objawy przeludnienia w osiedlach po byłych PGRach
- rozpowszechnienie nastrojów apatii i bierności powodowane brakiem perspektyw życiowych
- niski stopień integracji społeczności lokalnych
- emigracja kobiet i aktywnej młodzieży

Zagrożenia

- niedoinwestowane szkoły
- bardzo uboga oferta kulturalna na terenie gminy
- niedostatek urządzonych terenów sportowo-rekreacyjnych i miejsc do zabawy dla dzieci
- słaby dostęp do usług sektora publicznego (służba zdrowia, kultura, poczta, oświata), w większości wypadków związany z koniecznością dojazdu do miasta Kętrzyn

Mocne strony

- stosunkowo wysoki przyrost naturalny

Szanse

- Istniejąca infrastruktura społeczno-kulturalna miasta
istniejąca infrastruktura społeczno-kulturalna gminy, w tym m. in.
 - sieć boisk wiejskich
 - sieć wiejskich świetlic
 - sieć punktów bibliotecznych
 - parafie
 - GOPS
 - Muzeum w Owczarni
- Szansę rozwoju łączności ze światem, m.in. poprzez:
 - Internet i telewizję satelitarną
 - Interakcje z turystami odwiedzającymi region
 - Programy wymiany społeczno-kulturalnej z miastami w Polsce i za granicą
- Zagospodarowanie dawnych dworców i pałaców dające perspektywę stworzenia różnego rodzaju ośrodków kulturalnych (ośrodki turystyczne, rezydencje zamieszkałe przez wykształconych i aktywnych ludzi, w większości spoza regionu), promieniujących na okoliczne wsie

Biorąc pod uwagę kompetencje samorządu gminnego, za podstawowe kierunki polityki społecznej uznaje się:

1. Bezpośrednie wspieranie materialne osób najuboższych
2. Zwiększanie szans życiowych dzieci i młodzieży poprzez systematyczne działania na rzecz objęcia jak największej liczby dzieci nauczaniem przedszkolnym oraz poprawy poziomu nauczania podstawowego, w tym inwestycje w infrastrukturę szkół i przedszkoli, dobór najlepszych dostępnych kadr i kształcenie nauczycieli i udostępnianie młodzieży możliwości wynikających ze zdobyczy współczesnych technologii.
3. Zabezpieczanie terenów pod usługi, w tym usługi publiczne, w ważniejszych ośrodkach obsługi mieszkańców.
4. Działania na rzecz integracji i aktywizacji społeczności lokalnych poprzez:
 - tworzenie nowych oraz pełniejsze wykorzystanie, doposażanie i aktywizowanie istniejących placówek kulturalnych
 - poprawę przepływu informacji pomiędzy władzami gminnymi a mieszkańcami
 - prezentację i popularyzację osiągnięć miejscowych działaczy i środowisk kulturalnych, społecznych i gospodarczych
5. Działania na rzecz budowy tożsamości lokalnej i regionalnej, poprzez:
 - ochronę, restaurację i popularyzację dóbr i pamiątek kultury i historii, takich jak znalezione archeologiczne, stare cmentarze i parki, przykłady architektury wiejskiej sakralnej
 - podkreślanie wielowątkowości kultury ziemi kętrzyńskiej, która w ciągu wieków była ojczyzną wielu narodów.
 - ochronę i popularyzację walorów rodzimej przyrody
6. Wspieranie rozwoju fizycznego dzieci i młodzieży oraz tworzenie warunków rekreacji społeczeństwa poprzez:
 - opracowanie i wdrożenie programu urządzania bezpiecznych placów zabaw
 - podnoszenie standardu ogólnodostępnych obiektów sportowych, w tym w szczególności osiedlowych, wiejskich i szkolnych boisk
 - urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, w tym parkowych
 - wspieranie działalności klubów i ośrodków sportowych
7. Dążenie do uruchomienia programów wymiany społeczno-kulturalnej z miastami i regionami w Polsce i za granicą.

I.B.3 POLITYKA MIESZKANIOWA

Poprawa sytuacji w mieszkalnictwie, podobnie jak w gospodarce rolnej, wymaga wprowadzenia zmian systemowych na poziomie kraju. Przede wszystkim zmiany te powinny upowszechnić dostępność tanich długoterminowych kredytów mieszkaniowych. Niektóre obecne mechanizmy prawne już obecnie umożliwiają rozpoczęcie programów tańszego budownictwa mieszkaniowego. Bez podjęcia próby ich wykorzystania sytuacja mieszkaniowa w gminie będzie się pogarszać, co przyczyni się do pogłębienia problemów społecznych. Krótka analizę sytuacji w mieszkalnictwie przedstawiono poniżej

Słabości

- daleko posunięta dekapitalizacja substancji mieszkaniowej, szczególnie związanej z zabudową zagrodową

- tempo budownictwa mieszkaniowego zbyt powolne, by powstrzymać dekapitalizację
- wskaźniki warunków mieszkaniowych wyraźnie gorsze od średniej krajowej
- niski poziom wyposażenia mieszkań w nowoczesne instalacje wodno-kanalizacyjne i ciepłownicze

Zagrożenia

- ciężka sytuacja materialna większości indywidualnych gospodarstw rolnych, uniemożliwiająca dokonywanie niezbędnych remontów budynków mieszkalnych
- zmniejszanie rozmiaru ulg podatkowych dla inwestorów indywidualnych
- niedostatek uzbrojonych terenów pod budownictwo mieszkaniowe
- ubóstwo wielu rodzin, szczególnie byłych pracowników PGRów, uniemożliwiające rozpoczęcie starań o nowe mieszkania i w konsekwencji grożące dalszym wzrostem przeludnienia mieszkań

Mocne strony

- na ogół dobry stan powojennej zabudowy wielorodzinnej, związanej z większymi PGRami
- na ogół dobry stan powojennej zabudowy jednorodzinnej, szczególnie w strefie podmiejskiej

Szanse

- rozwój gospodarczy, umożliwiający podniesienie dochodów mieszkańców
- Towarzystwa Budownictwa Społecznego i Krajowy Fundusz Mieszkaniowy
- rozwój innych form zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego

Biorąc pod uwagę powyższe oraz zakres kompetencji samorządu lokalnego przyjmuje się następujące kierunki działań na rzecz poprawy sytuacji w mieszkalnictwie:

1. Realizacja polityki gospodarczej
2. Utrzymywanie, powiększanie i sukcesywne uzbrajanie rezerw gruntów komunalnych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego.
3. Utrzymywanie komunalnych zasobów mieszkaniowych.
4. Działanie na rzecz wykorzystania możliwości taniego kredytowania budownictwa mieszkaniowego poprzez powołanie i wspieranie rozwoju Towarzystwa Budownictwa Społecznego, operującego na terenie gminy Kętrzyn lub większej liczby gmin.
5. Wspieranie rozwoju innych form zorganizowanej działalności inwestycyjnej w budownictwie mieszkaniowym, takich jak firmy deweloperskie, spółdzielnie mieszkaniowe itp.
6. Wykorzystanie możliwości modernizacji substancji mieszkaniowej, jakie daje funkcjonowanie Funduszu Termomodernizacji
7. Poprawa wyposażenia mieszkań wiejskich przez budowę wodociągów i kanalizacji oraz wspieranie rozwoju telekomunikacji.
8. Uwzględnianie priorytetowej pozycji mieszkalnictwa w polityce podatkowej oraz przy ustalaniu stawek opłat adiacenckich i opłat przewidzianych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

I.B.4 POLITYKA EKOLOGICZNA

Przedmiotem polityki ekologicznej jest ochrona środowiska naturalnego, którego sytuacja w skrócie przedstawia się następująco:

Słabości

- Daleko posunięta eutrofizacja wód powierzchniowych
- Homogenizacja znacznych połaci krajobrazu, związana z działalnością wielkoobszarowych gospodarstw i sprzyjająca nasileniu niekorzystnych zjawisk, w tym erozji wodnej i wietrznej oraz zmniejszaniu bioróżnorodności terenów rolnych
- Duże obszary upraw monokulturowych w lasach, zmniejszające m.in. odporność na gradacje szkodników
- Lokalne zanieczyszczenia powietrza, związane z przestarzałym ciepłownictwem i transportem samochodowym

Zagrożenia

- Spływy powierzchniowe zanieczyszczeń związane z procesami erozyjnymi
- nierozwiązane problemy gospodarki ściekowej na terenach wiejskich i częściowo w mieście (cukrownia)
- Przestarzały i niewydajny sektor ciepłowniczy, bazujący na węglu
- Możliwość znacznego nasilenia się zagrożeń dla wód powierzchniowych ze strony rolnictwa z chwilą odbudowania na większą skalę hodowli zwierząt " Szybki rozwój rekreacji indywidualnej na terenach o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych i ograniczonej chłonności
- Niski poziom gospodarki odpadami, w tym niepełny system odbioru odpadów oraz brak systemu selekcji surowców wtórnych i odpadów niebezpiecznych
- Import na teren gminy odpadów spoza regionu
- Niewystarczający poziom świadomości ekologicznej mieszkańców i turystów

Mocne strony

- Znaczny udział lasów na siedliskach lasu świeżego i olsu
- Powiązania przestrzenne kompleksów lasów i jezior z Krainą WJM, umożliwiające przemieszczanie się różnorodnych gatunków fauny
- Ogólnie dość niski poziom zanieczyszczenia powietrza
- Doliny rzeczne i liczne, choć niewielkie torfowiska i oczka wodne, stanowiące ostoję bioróżnorodności w jednostajnym krajobrazie rolniczym

Szanse

- Technologie umożliwiające minimalizację emisji zanieczyszczeń komunalnych i przemysłowych oraz kontrolę zanieczyszczeń z rolnictwa
- Istniejący system obszarów prawnie chronionych, w tym obszary chronionego krajobrazu i strefy ochronne jezior i rzek
- Możliwości ochrony, jakie daje ustawa o ochronie przyrody, w tym możliwości skorzystania ze stosunkowo prostych, prowadzonych na poziomie lokalnym i regionalnym procedur tworzenia użytków ekologicznych i innych „niższych” form ochrony

SCENARIUSZ OSTRZEGAWCZY

Zaniechanie działań naprawczych, zmierzających do ochrony elementów środowiska naturalnego w perspektywie spowoduje:

- dalszą eutrofizację wód powierzchniowych i obniżenie ich walorów przyrodniczych
- degradację strefy brzegowej jezior i obniżenie ich naturalnej odporności na zanieczyszczenia
- degradację cennych fragmentów krajobrazu
- stopniową akumulację w środowisku substancji toksycznych
- utrzymanie wysokich społecznych kosztów funkcjonowania nieefektywnych systemów ciepłowniczych
- obniżenie atrakcyjności turystycznej gminy
- pogorszenie warunków życia ludności i zwiększenie ryzyka zachorowań

Za główne kierunki polityki ekologicznej gminy uznaje się:

1. Przeciwdziałanie eutrofizacji wód powierzchniowych, szczególnie jeziorowych oraz ochronę jakości wód podziemnych, poprzez:

- budowę kanalizacji i oczyszczalni
- działania na rzecz wprowadzania zadrzewień i użytków zielonych na terenach erozyjnych, w tym szczególnie na glebach cięższych i w pobliżu cieków wodnych i jezior
- działania na rzecz racjonalizacji agrotechniki, w tym szczególnie gospodarki nawozami
- prawne ograniczenia w lokowaniu obiektów mogących zagrozić wodom powierzchniowym
- utrzymanie prawnych ograniczeń ingerencji człowieka w strefę brzegową jezior i cieków i tworzenie bodźców podatkowych na rzecz zmniejszania tej ingerencji
- ochronę gleb organicznych i terenów podmokłych
- likwidację i rekultywację dzikich wysypisk i usprawnianie systemu odbioru odpadów
- tworzenie systemów selektywnej zbiórki i bezpiecznego składowania odpadów toksycznych

2. Ograniczanie marnotrawstwa energii i surowców i przeciwdziałanie zanieczyszczaniu powietrza poprzez:

- działania na rzecz gazyfikacji miejscowości położonych w pobliżu magistrali gazowych
- modernizację osiedlowych i domowych kotłowni, w tym automatyzację i konwersję na paliwa bardziej przyjazne dla środowiska (gaz ziemny, olej, biomasa odpadowa z rolnictwa)
- termorenowację budynków i sieci ciepłowniczych
- wdrażanie systemów selektywnej zbiórki odpadów nadających się do gospodarczego wykorzystania

3. Ochronę szczególnie cennych ekosystemów i biocenoz i wzbogacanie krajobrazu rolniczego poprzez:

- Wspieranie inicjatyw zmierzających do szczegółowej waloryzacji przyrodniczej gminy
- Wprowadzanie szczególnych form ochrony przyrody ustanawianych na szczeblu lokalnym i regionalnym, w tym szczególnie tworzenie użytków ekologicznych i ich aktywna ochrona za pomocą środków technicznych
- Odpowiednie zarządzanie ruchem turystycznym i politykę lokalizacyjną
- Wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i rozwój małej retencji
- Wspieranie inicjatyw zmierzających do zwiększenia kontroli przestrzegania przepisów ochrony środowiska, w tym szczególnie do utworzenia społecznej straży ochrony przyrody

II. KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY

II.A STREFY GOSPODARCZE

Na podstawie analizy następujących czynników:

- atrakcyjności turystycznej, zależnej od występowania większych jezior i kompleksów leśnych oraz mozaikowości krajobrazu i ukształtowania terenu
- naturalnych warunków produkcji rolniczej, określonych jakością gleb i ukształtowaniem terenu
- siły oddziaływania miasta Kętrzyn na przemiany terenów wiejskich, określonej m.in. gęstością zaludnienia, intensywnością ruchu budowlanego i stopniem nasycenia usługami
- możliwości występowania konfliktów pomiędzy funkcjami wymagającymi znacznych obszarów, w tym szczególnie funkcją tury styczną, rolniczą i ekologiczną

Wyróżniono na terenie gminy siedem „stref gospodarczych”, różniących się między sobą predyspozycjami do pełnienia różnych funkcji decydujących o rozwoju gospodarczym.

Wyróżnione na Mapie 2 strefy to:

I. Strefa I, obejmująca tereny przylegające do miasta Kętrzyn i rozciągające się do Gałwun (NW), Smokowa (SW), Wajsznor (SE) oraz Czernik i Wopławek (NE) włącznie. Strefa ta, na obszarze 11% łącznej powierzchni gminy skupia:

- 40% ludności
- 53% podmiotów gospodarczych
- 60% ruchu budowlanego
- 65% inwestycji budowlanych związanych z zakładaniem lub rozwojem działalności gospodarczej

Strefa I jest jednocześnie obszarem o dobrych lub bardzo dobrych warunkach naturalnych prowadzenia gospodarki rolnej oraz małej przydatności dla rozwoju turystyki. Ze względu na daleko posunięty proces antropogenicznych przekształceń krajobrazu i niewielkie (poza użytkiem ekologicznym Wopławki i doliną Gubra) znaczenie ekologiczne, w strefie tej możliwość zaistnienia konfliktów pomiędzy rozwojem społeczno-gospodarczym a ochroną środowiska jest niewielka.

W Strefie I przewiduje się dalsze, stosunkowo intensywne przekształcenia i zainwestowanie, związane z jednej strony z jej atrakcyjnością dla mieszkańców gminy (łatwy dostęp do usług miejskich, lepsze perspektywy związane z pracą, lepiej rozwinięta infrastruktura techniczna) a z drugiej z kurczeniem się w obrębie samego miasta atrakcyjnych terenów przewidzianych pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe oraz rozwój rzemiosła i terenów przemysłowo-składowych. Gospodarka tej strefy będzie miała charakter wielokierunkowy.

Kierując dalszym rozwojem i procesami urbanizacyjnymi w Strefie I należy skupiać się na:

- unikaniu konfliktów pomiędzy funkcją mieszkaniową a potencjalnie uciążliwymi terenami przemysłowymi i dużymi obiektami hodowlanymi
- lokowaniu inwestycji tam, gdzie koszty rozbudowy infrastruktury technicznej są najmniejsze
- odpowiedniej ochronie dóbr kultury, szczególnie narażonych w warunkach przyspieszonego rozwoju
- oszczędnym gospodarowaniu gruntami, w tym szczególnie gruntami rolnymi o dobrej jakości
- unikaniu konfliktów pomiędzy funkcjonowaniem sieci ponadlokalnych dróg i rozwoju prze-

strzennym jednostek osadniczych

2. Strefa II, obejmująca pas terenów wzdłuż zachodniej i północnej granicy gminy, obejmująca m.in. wsie Grabno, Jeżewo, Kaskajmy, Stara Różanka i Nowa Różanka. W Strefie tej skupia się:

- 25% powierzchni gminy
- 16% ludności
- 11% ogólnej liczby podmiotów gospodarczych
- 6% ruchu budowlanego

Jest to obszar o bardzo dobrych naturalnych warunkach produkcji rolnej, niewielkich walorach ekologicznych i małej atrakcyjności turystycznej. Większość jednostek osadniczych uległa ostatnich dziesięcioleciach bardzo niewielkim przekształceniom. Na obszarze tym zdecydowanie dominuje funkcja rolnicza, a istniejące i potencjalne konflikty z innymi funkcjami są niewielkie. Przy prawidłowym przebiegu przekształceń w rolnictwie można się tu spodziewać stopniowego zmniejszania się liczby ludności.

Podstawowe planowane kierunki rozwoju przestrzennego Strefy II to:

- utrzymanie funkcji rolniczej i rehabilitacja zabudowy gospodarstw rolnych, w tym w szczególności kompleksów gospodarczych byłych PGRów
- umacnianie wielkoobszarowej struktury rolniczej przestrzeni produkcyjnej przy jednoczesnym wprowadzaniu elementów zapobiegających erozji wietrznej i wodnej i wpływających pozytywnie na mikroklimat i warunki glebowe (pasy zadrzewień, mała retencja)
- rewaloryzacja obiektów zabytkowych związanych z dawnymi majątkami (dworki, zieleń parkowa, niektóre folwarki)
- nieznaczny rozwój przestrzenny jednostek osadniczych, umożliwiający poprawę warunków mieszkaniowych i bezkonfliktową wymianę części substancji mieszkaniowej

3. Strefa III to słabo zaludniony pas o dobrych warunkach glebowych, niewielkim zalesieniu i znacznym udziale wód powierzchniowych (wskaźnik jeziorności ok. 10%) i stosunkowo dużej mozaikowości krajobrazu, podnoszącej jego atrakcyjność turystyczną. Strefa ta obejmuje ok. 7% terenów gminy wokół jezior Mój, Siercze i Kwiedzińskie oraz w dolinie Gubra, przylegające do rozległych kompleksów leśnych na wschodzie gminy. Obecnie dominującą funkcją jest tu dość intensywne rolnictwo, w ogromnym stopniu kształtujące jakość wymienionych wód powierzchniowych. Ponadto atrakcyjność turystyczna tego terenu już obecnie jest przyczyną istotnej presji w kierunku zainwestowania brzegów jezior na cele rekreacji indywidualnej. Tak więc, Strefa III jest obszarem aktualnych i potencjalnych konfliktów pomiędzy rolnictwem, turystyką i środowiskiem. Wobec tego, za główne kierunki polityki przestrzennej na tym obszarze uznaje się:

- tworzenie pasa ochronnego w strefie przybrzeżnej jezior poprzez powiększanie obszarów trwałych użytków zielonych oraz zalesienia i renaturalizację terenów najmniej przydatnych dla rolnictwa
- ścisłe kontrolowanie rozwoju zabudowy letniskowej
- zapobieganie rozdrabnianiu gruntów, grodzeniu dostępu do jezior i powstawaniu dzikich działek rekreacyjnych

4. Strefa IV, obejmująca szeroki pas, ciągnący się od granicy północnej, poprzez Gierłoż, Kwiedzinę, Pożarki, Martiany i Salpik do południowo-wschodnich krańców gminy. Są to tere-

ny w większości zalesione (52%), o dość dużym udziale jezior (5%), urozmaiconej rzeźbie terenu i przeciętnych bądź mało sprzyjających rolnictwu warunkach glebowych. Strefa ta skupia:

- 22% obszaru gminy
- 6% populacji
- 9% ruchu budowlanego, w tym 15% inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym
- 6% podmiotów gospodarczych

Duże walory przyrodniczo-krajobrazowe predestynują ten obszar do pełnienia w pierwszym rzędzie funkcji ekologicznej oraz turystyczno-rekreacyjnej. Atrakcyjność położenia niektórych miejscowości już dzisiaj powoduje znaczne zainteresowanie prywatnych inwestorów lokujących tutaj zabudowę mieszkaniową i letniskową, co pozwala prognozować stopniowy wzrost liczby mieszkańców w perspektywie. Biorąc pod uwagę powyższe, za główne cele i kierunki polityki przestrzennej w Strefie IV uznaje się:

- ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych, w tym szczególnie wrażliwych ekosystemów jeziornych, poprzez ścisłe egzekwowanie zasad gospodarowania na obszarach chronionego krajobrazu
- racjonalne wykorzystanie chłonności terenu i jego walorów przyrodniczo-krajobrazowych dla potrzeb różnych form łagodnej turystyki oraz rekreacji mieszkańców Kętrzyna i okolic poprzez odpowiednie kierowanie ruchem turystycznym (wyznaczanie szlaków, kąpielisk, odpowiednia polityka lokalizacji bazy)
- umiarkowany rozwój przestrzenny istniejących jednostek osadniczych, umożliwiający zaspokojenie popytu na inwestycje budowlane w stopniu nie zagrażającym zachwianiem równowagi ekologicznej ani obecnej struktury sieci osadniczej
- stopniową eliminację zlokalizowanych tu obiektów uciążliwych i mogących mieć znaczny negatywny wpływ na środowisko

5. Strefa V, obejmująca północno-wschodnie krańce gminy, w tym wsie Parcz, Jankowo, Mażany i Suchowola. Obszar ten cechują przeciętne lub słabe warunki rozwoju rolnictwa oraz niewielka lesistość i jeziorność oraz odizolowanie od reszty gminy zwartym kompleksem lasów. Mimo braku jezior, naturalnym elementem ograniczającym możliwości intensyfikacji rolnictwa jest położenie w zlewni rezerwatowego Jeziora Dobskiego. Mimo sąsiedztwa z atrakcyjną turystycznie Strefą IV, potencjał rozwoju turystyki jest tu niewielki, między innymi ze względu na położenie w jej obrębie największego w regionie wysypiska odpadów (Mażany), które od kilku lat stanowi jeden z dominujących elementów zagospodarowania. Strefa V jest więc obszarem o niskim potencjale rozwojowym, którego wykorzystanie jest dodatkowo utrudniane istniejącymi i możliwymi konfliktami. W strefie tej za pożądane kierunki zmian uznaje się:

- ograniczanie negatywnego wpływu wysypiska odpadów w Mażanach, w tym negatywnego odbioru społecznego jego funkcjonowania, związanego m.in. z importem ogromnych ilości odpadów spoza gminy i regionu
- odbudowę potencjału produkcyjnego dużych gospodarstw rolnych z jednoczesnym wyraźnym ukierunkowaniem na produkcję bardziej dostosowaną do mało korzystnych warunków i o mniejszym negatywnym oddziaływaniu na ekosystemy wodne (m.in. ekstensywna hodowla bydła)
- zalesienia gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa

6. Strefa VI, położona w południowo-wschodniej części gminy, obejmująca m.in. wsie Koczarki, Sykstyny i Przeczniak, charakteryzuje się przeciętnymi i słabymi warunkami glebowymi, przeciętnymi walorami turystycznymi (brak jezior) i ograniczeniem życia gospodarczego

niemal wyłącznie do gospodarki rolnej. Strefa ta obejmuje:

- 5% powierzchni gminy
- 3% populacji

Udział Strefy VI w ruchu budowlanym jest niemal zerowy. Wobec powyższego, za główne kierunki polityki przestrzennej na tym terenie uznaje się:

- umiarkowany rozwój budownictwa letniskowego i agroturystyki, jako elementów aktywizujących gospodarkę
- odbudowę potencjału gospodarstw rolnych i dostosowanie intensywności produkcji do warunków naturalnych
- zalesianie gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa
- nieznaczny rozwój przestrzenny jednostek osadniczych, umożliwiający bezkonfliktową wymianę substancji mieszkaniowej

7. Strefa VII obejmuje południową część gminy (okolice Nakomiad, Langanek, Godzikowa i Poganowa), o dość dużej lesistości (36%), pozbawioną jezior, o dobrych i przeciętnych warunkach rozwoju rolnictwa. Obszar ten posiada pewien potencjał turystyczny, na który składają się walory krajobrazowe, spora chłonność ekosystemów leśnych, wśród których dominują bory oraz skupienie cennych zabytków kultury i usług (Nakomiady). W Strefie VII skupia się:

- 14% powierzchni gminy
- 9% populacji
- 5% podmiotów gospodarczych
- 3% ruchu budowlanego

Za priorytetowe kierunki polityki przestrzennej na tym obszarze uznaje się:

- rewaloryzację kompleksu parkowo-pałacowego w Nakomiadach i wykorzystanie go dla aktywizacji gospodarczej strefy, najlepiej przez dostosowanie do funkcji turystycznych
- odbudowę potencjału gospodarstw rolnych ze szczególnym uwzględnieniem łagodzenia potencjalnych konfliktów pomiędzy turystyką a rolnictwem
- rozwój łagodnych form turystyki aktywnej, agroturystyki oraz kontrolowany rozwój rekreacji indywidualnej
- umacnianie wielkoobszarowej struktury gospodarstw rolnych
- zalesianie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa

Niezależnie od stref wydzielonych powyżej, przewiduje się:

- wykorzystanie dogodnego położenia miejscowości przy trasach:
 - Giżycko-Kętrzyn-Bartoszyce (droga wojewódzka 592)
 - Mrągowo-Kętrzyn-Barciany (droga wojewódzka 591)
 - Kętrzyn-Reszel (droga wojewódzka 594) dla rozwoju rzemiosła i drobnej wytwórczości
- działania techniczne i prawne zmierzające do ochrony głównych cieków przed zanieczyszczeniami obszarowymi i częściowej renaturalizacji dolin rzecznych

II.B STREFY I OŚRODKI OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW

Kształtując sieć osadniczą obszaru planistycznego należy uwzględnić potrzebę zapewnienia mieszkańcom odpowiedniego dostępu do usług, w tym usług sektora publicznego. Miasto

Kętrzyn jest wielofunkcyjnym ośrodkiem obsługi ludności o znaczeniu ponadlokalnym, spełniającym centralną rolę także w obsłudze mieszkańców gminy Kętrzyn. Konieczne jest jednak stopniowe, na miarę możliwości, wzmacnianie funkcji usługowych na terenie gminy, w oparciu o strefy obsługi ludności i wyznaczone w ich obrębie ośrodki, wobec których władze gminne powinny prowadzić aktywną politykę koncentracji usług. Strefy te wyznaczono przede wszystkim w oparciu o istniejącą sieć dróg, wiążąc ze sobą miejscowości najbliższej powiązane ze sobą układem komunikacyjnym. Z kolei ośrodki obsługi typowano kierując się:

- dostępnością komunikacyjną i położeniem względem środka ciężkości zaludnienia strefy
- obecnym stopniem koncentracji usług, w tym usług publicznych
- liczbą mieszkańców
- potencjałem rozwojowym

Wyróżnione na Mapie 2 strefy obsługi to:

1. Strefa 1, obejmująca północno-zachodnią część gminy i związana z drogą wojewódzką 592 Kętrzyn-Bartoszyce. Strefa ta obejmuje:

- 678 mieszkańców (8% ogółu populacji gminy)
- 158 dzieci do lat 15 (7% ogółu)
- 32 km² (1% ogólnej powierzchni)

W strefie tej brak jest obecnie wyraźnie ukształtowanych ośrodków obsługi. Największe miejscowości to Gałwuny, Kaskajmy i Gnatowo. Ze względu na centralne położenie do roli ośrodka obsługi typuje się wieś Gałwuny. Zakłada się jednak, że będzie to ośrodek wspomagający i, że mieszkańcy tej strefy będą w okresie perspektywicznym w dużej mierze korzystali z usług w ośrodkach obsługi w Strefie 3 oraz w Kętrzynie.

2. Strefa 2, obejmująca rozległy obszar północno-wschodni, w tym m.in. wsie Karolewo, Kruszewiec, Czernik, Wopławki, Stara Różanka, Nowa Różanka, Mazany i Parcz, powiązane drogami powiatowymi 418, 454 i 413 oraz wojewódzkimi 591 i 592. Strefa ta obejmuje:

- 2855 mieszkańców (33% ogółu populacji gminy)
- 693 dzieci do lat 15 (32% ogółu)
- 85 km² (30% ogólnej powierzchni)

Funkcję głównego ośrodka obsługi mieszkańców będą dzieliły między sobą trzy duże miejscowości, Karolewo, Kruszewiec i Czerniki. Ze względu na znaczne odległości w obrębie strefy wyznaczono ponadto dwa ośrodki wspomagające - Parcz (zasięgiem obejmujący m.in. Mazany i Jankowo) oraz Nową Różankę (obsługa m.in. mieszkańców Starej Różanki). Ośrodki te są jednak zbyt słabe pod względem istniejącego stopnia koncentracji usług, by mogły w przyszłości pełnić rolę ośrodków głównych w odrębnych strefach obsługi.

3. Strefa 3,

w zachodniej części gminy, związana z drogami wojewódzkimi 591 i 594, obejmująca m.in.

wsie Biedaszki, Biedaszki Małe, Smokowo, Grabno, Muławki, Linkowo.

Strefa ta obejmuje:

- 1765 mieszkańców (20% ogółu populacji gminy)
- 435 dzieci do lat 15 (20% ogółu)
- 32 km² (11% ogólnej powierzchni)

Głównym ośrodkiem obsługi ludności są Biedaszki i Biedaszki Małe, duże wsie o znacznym potencjale rozwojowym, już obecnie skupiające większość usług typowych dla poziomu gminnego. Niewielka powierzchnia strefy nie wymaga wyznaczania ośrodków wspomagających. Sprawne funkcjonowanie całej strefy będzie wymagało modernizacji połączeń pomiędzy drogami 591 i 594.

4. Strefa 4, obejmująca centralną część gminy, w tym wsie Sławkowo, Nowa Wieś Mała, Nowa Wieś Kętrzyńska i Wajsznory. Strefa ta jest związana z drogami powiatowymi 423 i 424 i obejmuje:

- 867 mieszkańców (10% ogółu populacji gminy)
- 242 dzieci do lat 15 (1% ogółu)
- 32 km² (10% ogólnej powierzchni)

Głównym ośrodkiem obsługi jest Nowa Wieś Kętrzyńska, największa i najszybciej rozwijająca się miejscowość, łatwo dostępna dla wszystkich mieszkańców Strefy 4.

5. Strefa 5, w południowo-zachodniej części gminy, obejmująca m.in. wsie Wilkowo, Łazdoje i Stachowizna, związana z drogą wojewódzką Kętrzyn-Mragowo (591). Strefa ta pozbawiona jest bezpośredniego sąsiedztwa miasta i obejmuje:

- 895 mieszkańców (10% ogółu populacji gminy)
- 255 dzieci do lat 15 (12% ogółu)
- 33 km² (12% ogólnej powierzchni)

Pomimo, iż wieś Łazdoje jest najludniejszą miejscowością Strefy, rolę głównego ośrodka obsługi wyznacza się wsi Wilkowo, z uwagi na aktualną koncentrację funkcji usługowych, w tym usług publicznych, oraz centralne położenie.

6. Strefa 6, w południowo-wschodniej części gminy, obejmująca m.in. wsie Nakomiady, Pożarki, Martiany, Langanki, Koczarki i Salpik, powiązane promienistym układem dróg powiatowych 422, 423, 458 i 454 z centrum w Nakomiadach. Strefa ta pozbawiona jest bezpośredniego sąsiedztwa miasta i obejmuje:

- 1705 mieszkańców (19% ogółu populacji gminy)
- 390 dzieci do lat 15 (18% ogółu)
- 76 km² (26% ogólnej powierzchni)

II.C PRZEMIANY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ JEDNOSTEK OSADNICZYCH

Na Mapie 2 przedstawiono ustalenia dotyczące funkcji oraz kierunków zagospodarowania poszczególnych jednostek osadniczych. Ustalenia te powinny stanowić punkt wyjścia do sporządzenia miejscowego planu gminy. Zostały one tutaj sformułowane w sposób znacznie mniej precyzyjny, niż wymagałby tego plan i powinny zostać uściśnione a tam, gdzie będzie tego wymagał interes społeczny - odpowiednio skorygowane, pod warunkiem zachowania zgodności z ogólnymi kierunkami i zasadami rozwoju przestrzennego, przedstawionymi w Studium.

Na Mapie 2 wyróżniono 14 rodzajów funkcji. Są to:

- MN** - Tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług, przede wszystkim nie wymagających znacznego zaplecza gospodarczo-warsztatowego
- MR** - Tereny o dominacji zabudowy zagrodowej
- MU** - Tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej, pełniące rolę głównych ośrodków handlu detalicznego i usług dla ludności
- UR** - Tereny rzemiosła produkcyjno-usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- UP** - Tereny o dominacji usług publicznych, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- ML** - Tereny zabudowy lotniskowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- GR** - Tereny bazy gospodarczej rolnictwa z dopuszczeniem innych form działalności gospodarczej pod warunkiem minimalizacji uciążliwości dla obszarów, na których dopuszcza się funkcję mieszkaniową
- PS** - Tereny przemysłu nieuciążliwego i gospodarki magazynowej z dopuszczeniem lokalizacji dużych obiektów handlowo-usługowych
- UT** - Ogólnodostępne tereny o funkcji turystycznej, w tym baza noclegowa
- UT1**- Usługi hotelarskie, rekreacja ogólnodostępna z zapleczem noclegowym, stacja paliw, stacja wodna
- UT2**- rekreacja ogólnodostępna lub zabudowa lotniskowa
- ZD** - Tereny ogródków działkowych i sadów
- ZCc** - Tereny czynnych cmentarzy
- ZCz** - Tereny zamkniętych cmentarzy
- ZP** - Tereny zieleni parkowej
- PE** - Tereny wyrobisk
- IT** - Tereny obiektów infrastruktury technicznej, w tym min. stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych, oczyszczalni ścieków, ujęć wody, wysypisk, lotnisk

Ponadto, w celu lepszego zobrazowania przekształceń, poszczególnym wyodrębnionym na mapie obszarom funkcjonalnym przypisano jeden ze zdefiniowanych poniżej generalnych kierunków zmian układów przestrzennych:

- A** - Adaptacja - pozostawienie stanu istniejącego bez większych zmian, poza takimi, jak remonty/modernizacja budynków, likwidowanie obiektów tymczasowych, zdekapitalizowanych, zabudowa plombowa, porządkowanie zieleni itp.
- B** - Rozbudowa - adaptacja znacznej większości istniejących elementów przy dużych możliwościach realizacji zabudowy uzupełniającej
- R** - Rehabilitacja - znaczne przemiany na obszarach obecnie zainwestowanych, oznaczające a) w przypadku obiektów pozbawionych cech zabytków kultury - możliwość znacznych

przekształceń istniejących układów przestrzennych, w tym przebudowy i likwidacji obiektów

- b) w przypadku obiektów o charakterze zabytkowym, w tym min. dawnych dworców, parków, cmentarzy, zabudowań folwarcznych, wyszczególnionych w Części I Studium - konieczność przywracania dawnych form architektonicznych i przestrzennych w uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków

I - Zainwestowanie nowych terenów, dotychczas w większości użytkowanych jako grunty rolne

Poniżej przedstawiono skrótowy opis postulowanych zmian funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych jednostek osadniczych według Stref Obsługi:

Strefa I - Umiarkowane zmiany:

- Gałwuny - rozwój funkcji UR w powiązaniu z drogą wojewódzką 592 oraz funkcji MN i GR. Planowana zabudowa ma w większości charakter uzupełniający
 - Gnатовo - rozwój funkcji MN wzdłuż istniejącej drogi przez wieś
 - Kaskajmy - rozwój funkcji GR i MR poza aktualne granice zabudowy
- Nieznaczące zmiany: pozostałe miejscowości

Strefa 2 Znaczne zmiany:

- Wopławki - zainwestowanie terenów między wsią a miastem Kętrzyn (PS, UR) oraz na zachód i północ od istniejącej zabudowy (MN); rehabilitacja zabytkowego parku, dworu i zespołu gospodarczego
- Karolewo - rozwój funkcji MN i MU na północ i na wschód od istniejącej zabudowy (przy drogach Nr 592 i 418)
- Kruszewiec - zainwestowanie terenów pomiędzy wsią a torami kolejowymi (MN, MU, UP); rehabilitacja kwartału przemysłowo-składowego
- Czerniki - rozwój funkcji MN na nowych terenach przy drodze 418 w kierunku na Karolewo i Gierłoż, *rozwój funkcji rekreacyjnej (UT2) na terenie Kolonii Czerniki nad jeziorem Mój*

Umiarkowane zmiany:

- Nowa Różanka - rozwój funkcji MU, MN i MR w powiązaniu z istniejącym układem dróg
- Stara Różanka - uzupełnianie zabudowy (MR) przy drodze 413
- Parcz - zainwestowanie terenów na północ i południe od istniejącej zabudowy wsi (MU i MN)

Nieznaczące zmiany: pozostałe miejscowości

Strefa 3 Znaczne zmiany:

- Biedaszki-Biedaszki Małe - zainwestowanie wolnych terenów wzdłuż istniejących dróg lokalnych (MU, UR), przestrzeni pomiędzy dwoma wsiami (MU) oraz ekspansja w kierunku południowym (MN)

Umiarkowane zmiany:

- Smokowo - rozwój wsi na zachód (GR, MR)
- Kotkowo - zainwestowanie terenu wzdłuż drogi powiatowej (MN, UR)
- Muławki - uzupełnianie zabudowy w południowo-zachodniej części wsi (UR, MR)
- Trzy Lipy - uzupełnianie zabudowy wzdłuż drogi lokalnej (MN, UR)

Nieznaczące zmiany: pozostałe miejscowości

Strefa 4 Znaczne zmiany:

- Nowa Wieś Kętrzyńska - zainwestowanie nowych terenów pod funkcję UR przy drodze 591 oraz pomiędzy wsią a miastem, rozwój funkcji MN i UP w kierunku południowym
- Wajsznory - zainwestowanie nowych terenów na południu (UT) i północy (MN), rewaloryzacja zespołu dworskiego (ZP/MU)

Umiarkowane zmiany:

- Sławkowo, Windykajmy, Wólka - rozwój funkcji GR, uzupełnianie zabudowy MN i MR

Nieznaczące zmiany: pozostałe miejscowości

Strefa 5 Znaczne zmiany:

- Wilkowo - zainwestowanie wolnych terenów w centrum wsi (MU), ekspansja zabudowy na wschód (UR), południe (MN) i północ (MR); rehabilitacja terenu fermy ze wskazaniem na zmianę funkcji (PS)

Umiarkowane zmiany:

- Łazdoje, Pręgowo - ekspansja funkcji MR i UR w powiązaniu z istniejącymi drogami

Nieznaczące zmiany: pozostałe miejscowości

Strefa 6 Znaczne zmiany:

- Martiany - budowa ośrodka wypoczynkowego na południe od wsi *i usług turystycznych na wschód od wsi (UTI)*, uzupełnianie istniejącej zabudowy (MN, ML)
- Salpik - budowa ośrodka wypoczynkowego na północny wschód od wsi (UT)
- Pożarki - rozbudowa wsi w kierunku północ-południe (MN)
- Kwiedzina - zabudowa wolnych terenów we wsi (ML), likwidacja fermy (GR), *zabudowa mieszkaniowa (MN) terenów między drogą a torami kolejowymi poza granicami lasu.*

Umiarkowane zmiany:

- Nakomiady - rewaloryzacja zespołu dworskiego (ZP, MN), rozbudowa wsi na północ (UP), wschód (MR) i zachód (GR, UR)

Nieznaczące zmiany: pozostałe miejscowości

II.D KSZTAŁTOWANIE LOKALNEGO ŁADU PRZESTRZENNEGO

Ustawa o planowaniu przestrzennym przewiduje możliwość szczegółowego ustalania w planach zagospodarowania *standardów*, jakim powinno odpowiadać zagospodarowanie terenów. Umożliwiając przenikanie się funkcji usługowych, mieszkaniowych, rekreacyjnych i częściowo produkcyjnych należy jednocześnie wykorzystywać dostępne zapisy planów do kształtowania harmonijnych i funkcjonalnych lokalnych układów przestrzennych.

Poniżej przedstawiono *propozycje* standardów dla niektórych rodzajów zabudowy, do wykorzystania przy tworzeniu miejscowych planów. Standardy te będą przystawać do większości sytuacji.

Jednak w niektórych przypadkach konieczne będzie stosowanie rozwiązań indywidualnych, poprzez narzucenie ich w planie lub np. postawienie w planie wymogu sporządzenia koncepcji architektonicznej bądź uwzględnienie takich koncepcji przy wyborze inwestora w przetar-

gu na sprzedaż gruntu komunalnego bądź projektanta.

Rozwiązania takie należy stosować szczególnie w stosunku do większych obiektów turystycznych, terenów rekreacyjnych, dużych obiektów handlowych lub użyteczności publicznej oraz terenów przemysłowo-składowych.

| | |
|---|--|
| Rodzaj zabudowy: | Jednorodzinna wolnostojąca |
| Kod | MN1 |
| Powierzchnia działki budowlanej | 600-1000 |
| Front działki | 20-30 |
| Maks. Intensywność zabudowy | 25% |
| Minimalny udział zieleni | |
| Maksymalna liczba budynków | 1 mieszkalny z pomieszczenia mi technicznymi i gospodarczymi |
| Rozplanowanie obiektów | Dłuższy bok budynku równoległe do drogi |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | 2 + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 8,5 |
| Rodzaj dachu | dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy |
| Rodzaj zabudowy: | Jednorodzinna wolnostojąca |
| Kod | MN2 |
| Powierzchnia działki budowlanej | 800-1200 |
| Front działki | 20-30 |
| Maks. intensywność zabudowy | 25% |
| Minimalny udział zieleni | |
| Maksymalna liczba budynków | 1 mieszkalny + 1 gospodarczy |
| Rozplanowanie obiektów | Budynek mieszkalny od strony drogi, dłuższy bok budynku równoległe do drogi, budynek gospodarczy na tyłach posesji |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | Budynek mieszkalny: 2 + poddasze użytkowe; budynek gospodarczy: 1 |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 8,5 |
| Rodzaj dachu | Dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy; w przypadku budynku gospodarczego dopuszczalny jednospadowy |
| Rodzaj zabudowy: | Jednorodzinna bliźniacza |
| Kod | MN3 |
| Powierzchnia działki budowlanej | 400-800 |
| Front działki | |
| Maks. intensywność zabudowy | 30% |
| Minimalny udział zieleni | |
| Maksymalna liczba budynków | |
| Rozplanowanie obiektów | |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | 1-3 + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 11 |
| Rodzaj dachu | dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy |
| Rodzaj zabudowy: | Jednorodzinna szeregowa |
| Kod | MN4 |
| Powierzchnia działki budowlanej | 300-600 |
| Front działki | |
| Maks. intensywność zabudowy | 30% |
| Minimalny udział zieleni | |
| Maksymalna liczba budynków | 1 |
| Rozplanowanie obiektów | |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | 1-3 + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 11 |
| Rodzaj dachu | dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy, jednospadowy |
| Rodzaj zabudowy: | Wielorodzinna |
| Kod | MN5 |

| | |
|---|--|
| Powierzchnia działki budowlanej | |
| Front działki | |
| Maks. intensywność zabudowy | 20% |
| Minimalny udział zieleni | 50% |
| Maksymalna liczba budynków | - |
| Rozplanowanie obiektów | >12 m2 miejsc postojowych na I lokal; powierzchnie parkingów można odpowiednio zmniejszyć jeśli przewidziane są garaże |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | 3-5 |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 15 |
| Rodzaj dachu | piaski, dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy, jednospadowy |
| Rodzaj zabudowy: | Zagrodowa |
| Kod | MR1 |
| Powierzchnia działki budowlanej | 800-8000 |
| Front działki | 20-80 |
| Maks. intensywność zabudowy | 50% |
| Minimalny udział zieleni | |
| Maksymalna liczba budynków | I mieszkalny + 3 gospodarcze |
| Rozplanowanie obiektów | Budynek mieszkalny od strony drogi, dłuższy bok budynku mieszkalnego równoległe do drogi, budynki gospodarcze na tyłach i po bokach posesji. |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | 2 + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 8,5 |
| Rodzaj dachu | dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy |

| | |
|---|--|
| Rodzaj zabudowy: | Zagrodowa kolonijna |
| Kod | MR2 |
| Powierzchnia działki budowlanej | 2000-10000 |
| Front działki | 20-80 |
| Maks. intensywność zabudowy | 50% |
| Minimalny udział zieleni | - |
| Maksymalna liczba budynków | 2 budynki mieszkalne + 4 gospodarcze |
| Rozplanowanie obiektów | W przypadku lokalizacji przy drodze krótszy bok działki i budynek mieszkalny od strony drogi, budynki gospodarcze na tyłach i po bokach posesji. |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | 2 + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 8,5 |
| Rodzaj dachu | dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy |

| | |
|---|---------------------------------------|
| Rodzaj zabudowy: | Letniskowa |
| Kod | ML |
| Powierzchnia działki budowlanej | 600-1500 |
| Front działki | 20-30 |
| Maks. intensywność zabudowy | 15% ale < 150m2 |
| Minimalny udział zieleni | |
| Maksymalna liczba budynków | I budynek letniskowy |
| Rozplanowanie obiektów | |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | I + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 7 |
| Rodzaj dachu | Dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy |
| Rodzaj zabudowy: | Pensjonatowa |
| Kod | MP |
| Powierzchnia działki budowlanej | >2000 |
| Front działki | 30-50 |
| Maks. intensywność zabudowy | 25%, ale < 400 m2 |
| Minimalny udział zieleni | - |
| Maksymalna liczba budynków | 3, w tym I gospodarczy. |

| | |
|---|--|
| Rozplanowanie obiektów | 5-12 pokoi gościnnych |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | I -3 + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 11 |
| Rodzaj dachu | Dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy |
| Uwagi | Przy adaptacji siedlisk rolniczych intensywność zabudowy jak dla zabudowy zagrodowej |
| Rodzaj zabudowy: | Przemysłowo-skladowa |
| Kod | P, S, B |
| Powierzchnia działki budowlanej | |
| Front działki | 30-50 |
| Maks. intensywność zabudowy | 60% |
| Minimalny udział zieleni | 30% |
| Maksymalna liczba budynków | |
| Rozplanowanie obiektów | |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 15 |
| Rodzaj dachu | Dowolny |

| | |
|---|--|
| Rodzaj zabudowy: | Usługowa/rzemieśnicza |
| Kod | UR |
| Powierzchnia działki budowlanej | maks. 10000 |
| Front działki | 30-50 |
| Maks. intensywność zabudowy | 50% |
| Minimalny udział zieleni | 30% |
| Maksymalna liczba budynków | |
| Rozplanowanie obiektów | - |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | 2 + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 8,5 |
| Rodzaj dachu | Dla budynków eksponowanych - dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy, dla budynków w głębi posesji - dowolny |
| Uwagi | Przy adaptacji siedlisk rolniczych intensywność zabudowy jak dla zabudowy zagrodowej |
| Rodzaj zabudowy: | Mieszkalno-usługowa |
| Kod | MN/UR |
| Powierzchnia działki budowlanej | 800-10000 |
| Front działki | 30-50 |
| Maks. intensywność zabudowy | 30% |
| Minimalny udział zieleni | 20% |
| Maksymalna liczba budynków | I mieszkalny + 3 gospodarcze |
| Rozplanowanie obiektów | - |
| Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych | 2 + poddasze użytkowe |
| Maksymalna wysokość zabudowy | 8,5 |
| Rodzaj dachu | dla budynków eksponowanych - dwuspadowy, czterospadowy, mansardowy, dla budynków w głębi posesji - dowolny |

II.E **ZALECANE** ZASADY LOKALIZACJI WYBRANYCH FUNKCJI I TYPÓW OBIEKTÓW

Poniżej przedstawiono propozycje dotyczące zasad lokalizowania niektórych funkcji i obiektów.

O ile pozwoli na to sytuacja prawna */przepisy odrębne/ i szczegółowe uwarunkowania lokalizacji* propozycje te powinny zostać zawarte w *planach* zagospodarowania przestrzennego gminy Kętrzyn. *Propozycje te mogą* uprościć procedury, szczególnie te dotyczące lokowania obiektów służących realizacji celów publicznych.

W wielu przypadkach bowiem ściśle lokalizowanie takich obiektów na etapie planu gminnego jest niemożliwe lub niepotrzebnie krępuje inicjatywy władz lub społeczności lokalnej.

1. Lokalne oczyszczalnie ścieków o przepustowości do 2000 RM można lokalizować na terenach rolnych, co najmniej 150 m od istniejącej i planowanej zabudowy.
2. Boiska sportowe można lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę jeżeli spełnione są następujące kryteria:
 - odległość od istniejącej zabudowy > 50 m
 - odległość od drogi wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej > 50 m
 - istniejąca droga dojazdowa
3. Na nie zagospodarowanych terenach przeznaczonych pod zabudowę można lokalizować tymczasowo place zabaw dla dzieci
4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną można lokalizować obiekty służące innym celom niż mieszkalne, pod warunkiem, że spełniają one wymogi dotyczące lokalnego ładu przestrzennego ustalone dla danego terenu oraz, że nie spowodują uciążliwości odczuwalnych poza granicami posesji, w tym szczególnie wzrostu poziomu hałasu powyżej dopuszczalnych norm, uciążliwości zapachowych ani istotnych utrudnień wynikających ze wzrostu natężenia ruchu pojazdów.
5. Nowe zespoły domów letniskowych nie związane bezpośrednio z istniejącą zabudową wsi można lokalizować, jeżeli spełnione są następujące kryteria:
 - odległość od istniejącej zabudowy < 300 m
 - odległość od drogi publicznej < 400 m
 - odległość od ściany lasu < 50 m
 - powierzchnia kompleksu leśnego, przy którym lokalizuje się zespół > 50 ha
 - odległość od innych zespołów letniskowych nie związanych bezpośrednio z istniejącą zabudową > 500 m
 - wielkość zespołu: 10 - 30 działek
6. Nowe obiekty hodowlane o wielkości powyżej 100 DJP należy lokować w odległości co najmniej 100 m od istniejącej i planowanej zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej.
7. Ponadto, należy rozważyć wprowadzenie zakazu lokowania poza zawartą zabudową wsi nowych siedlisk rolniczych, związanych z gospodarstwami rolnymi, których powierzchnia nie przekracza 17 ha, tj. średniej powierzchni indywidualnego gospodarstwa rolnego na terenie gminy (jeśli pominiemy się działki rolne poniżej 1 ha). ~~Zapis takiej treści znajduje się w projekcie nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.~~ W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania gminy Kętrzyn wyznaczono niewiele niższą granicę, tj. 15 ha. Brak takiego zakazu lub jego egzekwowania mógłby praktycznie uniemożliwić skuteczną kontrolę nad rozwojem przestrzennym gminy i prowadzić do rozpraszania zabudowy, czego wynikiem będzie zwiększenie kosztów społecznych budowy infrastruktury, hamowanie ewolucji istniejących ośrodków w kierunku wielofunkcyjności oraz zagrożenie degradacją krajobrazu szczególnie atrakcyjnych terenów pojeziernych.

II.F KSZTAŁTOWANIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH

II. F. I PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Ponieważ dynamika liczby ludności kształtowana jest w dużej mierze przez ruchy migracyjne, rozwój sytuacji demograficznej w gminie Kętrzyn zależy będzie od tego, jak rozwiązane zostaną problemy gospodarcze gminy. Udana transformacja gospodarcza, w tym przede wszystkim znaczny rozwój produkcji w mieście Kętrzyn i na terenach podmiejskich, zmniejszenie zatrudnienia w rolnictwie i wielofunkcyjny rozwój wybranych ośrodków wiejskich może spowodować istotny wzrost liczby mieszkańców Kętrzyna oraz stabilizację populacji wsi ze stopniową migracją ludności z wsi o charakterze typowo rolniczym do ośrodków obsługi i miejscowości podmiejskich. Jeżeli objawy stagnacji gospodarczej będą się utrzymywać, towarzyszyć im będzie wolniejsze tempo wzrostu liczby mieszkańców miasta i niewielki przyrost zaludnienia terenów wiejskich. W obu przypadkach, w poszczególnych wsiach sytuacja demograficzna będzie się kształtować bardzo różnie, między innymi w zależności od rozwoju lokalnych inicjatyw gospodarczych i tempa zasilania populacji przez ludność napływową. Na dłuższą metę można się więc spodziewać wzrostu liczby mieszkańców dużych wsi wielofunkcyjnych, wsi położonych przy ważnych szlakach drogowych oraz niektórych miejscowości atrakcyjnych pod względem turystycznym.

II.F.2 ZAPOTRZEBOWANIE TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Według szacunków opartych na danych ze spisu powszechnego 1978 i informacji o intensywności ruchu budowlanego, liczba mieszkań wybudowanych po 1945 stanowi prawdopodobnie około 35% ogółu zasobów mieszkaniowych gminy. Ze względu na pogarszający się stan obiektów powstałych przed 1945 r, aby skutecznie powstrzymać kurczenie się zasobów mieszkaniowych należałoby w okresie perspektywnym zwiększyć tempo budownictwa do 3-4% ogółu zasobów rocznie, tj. do 70-100 mieszkań/rok. Ostatnio takie tempo budownictwa mieszkaniowego odnotowywano na przełomie lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych. Ze względu na rolniczy charakter gminy i na to, że gro nowych zasobów będą stanowić realizowana indywidualnie zabudowa jednorodzinna, rzemieślnicza i zagrodowa, należy liczyć się z tym, że efektywność wykorzystania gruntów przeznaczonych do zainwestowania nie będzie duża a dodatkowo obniżyć ją będzie prywatna własność znacznej części rezerw gruntów oraz fakt użytkowania rolniczego większości z tych rezerw. Dlatego też planując rozwój przestrzenny jednostek osadniczych przyjęto, że przeciętna faktyczna efektywność wykorzystania rezerw budowlanych wyniesie ok. 2000 m²/mieszkanie. Łączna powierzchnia terenów przewidzianych pod rozwój terenów o istotnym udziale funkcji mieszkaniowej wynosi około 260 ha, z czego 80 ha to tereny już częściowo (w około 70%) zabudowane (kierunek rozwoju - B) a pozostałe 180 ha to grunty rolne. Tak wyznaczone rezerwy pozwalają na zlokalizowanie około 1000 nowych mieszkań. Przy założeniu stabilizacji populacji gminy i realizacji powyższego zakresu budownictwa w okresie 30 lat oznacza to wymianę 40% substancji mieszkaniowej przy tempie budownictwa wynoszącym 30-35 mieszkań/rok (tempo z połowy lat 80-tych).

II.G KSZTAŁTOWANIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Kształtując rolniczą przestrzeń produkcyjną obszaru planistycznego należy:

1. W miarę możliwości ograniczać zabudowę gruntów rolnych klasy III i IV i zakazać zabudowy gruntów organicznych, o ile zainwestowanie nie jest związane z realizacją ponadlokalnych celów publicznych lub inwestycjami o priorytetowym znaczeniu dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.
2. Wspierać korzystne zmiany w strukturze wielkościowej gospodarstw rolnych, w tym odradzanie się gospodarstw wielkotowarowych i powiększanie się areалу gospodarstw rodzinnych.
3. Przeciwdziałać rozdrabnianiu gruntów rolnych poprzez wprowadzanie ograniczeń w tym zakresie na obszarach szczególnie narażonych na to zjawisko. W strefach ochrony bezpośredniej i pośredniej jezior proponuje się rozważenie wprowadzenia minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek rolnych, wymagających tworzenia nowych dróg. Ta minimalna powierzchnia mogłaby wynosić 2 ha.
Ponadto postuluje się rozważenie wprowadzenia w strefie bezpośredniej jezior zakazu jakiegokolwiek grodzenia gruntów rolnych o ile grodzenie nie jest bezpośrednio związane z hodowlą zwierząt inwentarskich lub ochroną upraw.
4. Umożliwiać zalesienia i dolesienia gruntów przewidzianych do użytkowania rolniczego bez konieczności zmiany planów zagospodarowania przestrzennego;
 - na gruntach klasy VIz i VI - na powierzchniach do 50 ha
 - na gruntach klasy V - na powierzchniach do 20 ha.
5. Sankcjonować stan faktyczny na nie użytkowanych rolniczo słabych i/lub trudno dostępnych gruntach rolnych poprzez tworzenie użytków ekologicznych i wprowadzanie ich do ewidencji gruntów.
6. Przeciwdziałać sptywom substancji biogenych do wód powierzchniowych poprzez eliminowanie gruntów ornyc na korzyść trwałych użytków zielonych i innych form użytkowania zapewniających trwałą szatę roślinną w strefach ochronnych jezior i rzek oraz w odległości 10 m od cieków wodnych. Instrumentami realizacji tej zasady mogą być zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego lub polityka podatkowa.
7. Przeciwdziałać erozji wodnej i wietrznej i poprawiać warunki mikroklimatyczne poprzez wprowadzanie pasów zadrzewień, szczególnie na obszarach o dobrych warunkach glebowych.

II.H KSZTAŁTOWANIE OBSZARÓW LEŚNYCH

Planując gospodarkę leśną należy:

1. Umacniać odporność lasów na gradacje szkodników i zanieczyszczenia powietrza poprzez urozmaicenie struktury gatunkowej odpowiednio do warunków siedliskowych
2. Utrzymać ustanowione lasy ochronne, w tym masowego wypoczynku i glebochronne.
3. Wzmacniać funkcje rekreacyjne lasów narażonych na silną penetrację, związaną z masowym wypoczynkiem. W pierwszym rzędzie działania dostosowawcze w tym zakresie należy prowadzić na obszarach leśnych w okolicach jezior Martiany i Wersmina i Iławki.
4. Wprowadzać elementy zagospodarowania turystycznego na terenach przewidywanych do rozwoju turystyki aktywnej, w tym w przede wszystkim w kompleksach leśnych pomiędzy Kwiedziną a Nakomiadami.

II.I KSZTAŁTOWANIE FUNKCJI TURYSTYCZNEJ I REKREACYJNEJ

Rozwijając infrastrukturę turystyczną należy:

1. Tam, gdzie jest to tylko możliwe, dążyć do wiązania nowych obiektów turystycznych z ist-

niejącą siecią osadniczą, co przyczyni się do redukcji kosztów infrastruktury technicznej, łagodzenia lub eliminacji negatywnego oddziaływania na krajobraz oraz do stymulowania rozwoju usług towarzyszących

2. Egzekwować respektowanie przez gestorów bazy noclegowej, pól namiotowych i właścicieli domów letniskowych wymogów ochrony środowiska, w tym szczególnie dotyczących gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.
3. Za priorytetowe formy turystyki uznać:
 - różne formy turystyki łagodnej (agroturystyka, turystyka rowerowa, piesza, konna, przyrodnicza itp.), związanej z rozwojem małych przedsiębiorstw rodzinnych oraz małych i średnich obiektów noclegowych (gospodarstwa agroturystyczne, pensjonaty, schroniska itp.). Obiekty takie można i należy tworzyć między innymi w oparciu o istniejące, często opuszczone siedliska rolnicze.
 - wysokostandardową turystykę pobytową, z koncentracją bazy w Martianach i Salpiku oraz w adaptowanych na potrzeby turystyki zespołach dworskich
4. Uznając rekreację indywidualną za jedną z najbardziej ekstensywnych form, umożliwić jej rozwój jedynie tam, gdzie będzie ona w najmniejszym stopniu stanowiła zagrożenie dla ład przestrzennego, głównie w powiązaniu z istniejącą zabudową wiejską. Głównymi ośrodkami tej formy turystyki powinny być IV, VI i VII Strefa Gospodarcza.
5. Zdecydowanie przeciwdziałać niekontrolowanemu rozwojowi nielegalnej indywidualnej rekreacji, powodującemu degradację krajobrazu, rolniczej przestrzeni produkcyjnej i stwarzającemu zagrożenia dla środowiska, w tym wód oraz flory i fauny.
6. Zarządzać ruchem turystycznym tak, by:
 - zwiększać naturalną chłonność terenów odwiedzanych przez turystów, poprzez:
 - wytyczanie, znakowanie i, stosownie do potrzeb, utwardzanie szlaków turystycznych
 - urządzanie punktów widokowych, w tym wież widokowych
 - budowę parkingów umożliwiających pozostawienie pojazdów przed wejściem na szlak
 - wyposażanie szlaków, a szczególnie pól biwakowych w sprawne urządzenia sanitarne - w tym celu należy nawiązać współpracę z nadleśnictwami dla ustalenia i narzucenia gestorom odpowiednich standardów lub wprowadzić je w planie zagospodarowania gminy
 - odciążać tereny szczególnie cenne lub podatne na degradację, w tym brzegi jezior i ekosystemy bagienne
 - pełniej wykorzystywać liczne na terenie gminy atrakcje kulturowe
 - pełniej wykorzystywać naturalną chłonność niektórych atrakcyjnych terenów, w tym w szczególności borów sosnowych w południowej części gminy

Działania te muszą być podejmowane w uzgodnieniu z nadleśnictwami, wojewódzkim konserwatorem przyrody i służbą ochrony zabytków, stosownie do ich kompetencji.

II.J SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Za podstawę prawnego systemu ochrony środowiska przyrodniczego uznaje się istniejący układ obszarów chronionych, obejmujący:

- Obszar Chronionego Krajobrazu
- Strefę Ochronną Jezior i Rzek
- Użytki ekologiczne „Wopławki” i „Salpik”

Rozwijając dalej system obszarów chronionych należy:

- I. Umacniać system ochrony środowiska przyrodniczego poprzez tworzenie użytków ekologicznych i uwzględnianie ich w ewidencji gruntów. Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody z

dnia *16 kwietnia 2004r.*, użytkami ekologicznymi mogą być „zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk, jak: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne, oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, Kamieńce itp.”

Obszarami, które należy w pierwszej kolejności waloryzować w celu identyfikacji potencjalnych użytków ekologicznych są:

- doliny rzek Guber i Daj na, w tym skarpy i fragmenty naturalnych ekosystemów bagiennych
 - oczka wodne i związane z nimi trzcinowiska, szczególnie w Strefach Gospodarczych I i II
 - przyjeziome mokradła i trzcinowiska (m.in. nad jeziorami Mój, Kwiedzińskie i Tuchel, Mażańskim)
 - torfowiska przejściowe i wysokie
2. Podejmować stosowne środki techniczne aby likwidować istniejące i potencjalne zagrożenia. Do najpilniejszych zadań należą:
- Tworzenie barier biogeochemicznych w III Strefie Gospodarczej
 - Skanalizowanie wsi leżących w zlewniach jezior (Martiany, Pożarki, Parcz)
 - Stworzenie stref buforowych wokół użytku ekologicznego „Wopławki” oraz innych cenniejszych torfowisk i oczek wodnych, w których obowiązywać będą zakazy i/lub ograniczenia w prowadzeniu działalności inwestycyjnej i gospodarki rolnej, powiązane ze stosownymi środkami technicznymi ograniczającymi eutrofizację i zmianę stosunków wodnych.

II.K SYSTEM OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

W celu ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków nieruchomych gminy Kętrzyn postuluje się następujące działania, zgodnie z Częścią II Studium:

1. Utrzymanie w rejestrze zabytków dotychczas wpisanych obiektów, z wyjątkiem nie istniejącego dworu w Starej Różance.
2. Wpisanie do rejestru zabytków najcenniejszych spośród nie objętych dotąd tą formą ochrony zespołów zabytkowych. Wpisy powinny generalnie dotyczyć całych zespołów dworskich a nie tylko wybranych elementów, jak to ma w wielu przypadkach miejsce obecnie. W pierwszej kolejności działania w tym kierunku powinny dotyczyć zespołów dworskich w Gierłozie, Parczu, Linkowie, Sławkowie, Martianach, Łazdojach, Filipówce i Wólce. Ponadto postuluje się rozważenia wpisania do rejestru zabytków grodzisk w Owczarni, Działkach, Wopławkach i Pożarkach oraz kurhanów w Osewie i Nakomiadach. Decyzje o wpisie do rejestru podejmuje Wojewódzki lub Generalny Konserwator Zabytków, jednak władze gminne mogą inicjować działania w tej sprawie.
3. Prowadzenie ewidencji zabytków. Zgodnie z ustawą kompetencyjną z 24 lipca 1998, zarządy gmin są zobowiązane do prowadzenia ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków, a znajdujących się na terenie ich działania. Pierwszym krokiem w tym kierunku powinno być przekazanie kopii kompletnych materiałów dokumentacyjnych gminie przez służby konserwatorskie.
4. Ewidencja zabytków nie wpisanych do rejestru powinna być aktualizowana i wykorzystywana przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania oraz przy

wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Chociaż nie ma takiego prawnego obowiązku, gmina, wydając decyzje dotyczące takich obiektów powinna konsultować się ze służbami konserwatorskimi w celu uniknięcia nieporozumień i potencjalnie nieodwracalnych strat cennych obiektów.

5. Objęcie ochroną konserwatorską wszystkich parków i cmentarzy - decyzje w tej sprawie należą do służb konserwatorskich. Zakres prac powinien obejmować przeprowadzenie kwerend, prace inwentaryzacyjne w terenie, pełną waloryzację cmentarzy i ustalenie na jej podstawie kolejności dalszych działań, które powinny uwzględniać porządkowanie teren cmentarzy, przywracanie historycznych układów przestrzennych, pielęgnację starodrzewów, konserwację cenniejszych nagrobków, odtworzenie ogrodzeń i wyeksponowanie w krajobrazie w miarę potrzeb i możliwości
6. Objęcie ochroną konserwatorską grodzisk, cmentarzysk i kurhanów oraz osad datowanych na okres rzymski lub okresy wcześniejsze - decyzje w tej sprawie należą do służb konserwatorskich.
7. Ustanowienie stref częściowej ochrony konserwatorskiej na obszarze 51 jednostek architektoniczno-krajobrazowych, zgodnie z Częścią 11 Studium - decyzje w tej sprawie należą do służb konserwatorskich
8. Utrzymanie i/lub wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania zapisów dotyczących ochrony krajobrazowej, w tym szczególnie określających charakter nowego budownictwa i minimalne arealy uprawniające do lokowania zabudowy kolonijnej a także promujące zachowanie i uzupełnianie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, wykorzystanie dawnych nasypów kolejowych dla potrzeb turystyki oraz zapewniające ekspozycję zabytkowych cmentarzy, parków i budowli w krajobrazie.
9. Opracowanie przy współpracy służb konserwatorskich i obecnych właścicieli kompleksowego programu rewaloryzacji zespołów dworskich i innych cennych dóbr kultury znajdujących się na terenie gminy Kętrzyn, obejmującego sposób ich wykorzystania dla potrzeb aktywizacji społeczno-gospodarczej gminy, priorytety w zakresie prac inwentaryzacyjnych, studialnych i projektowych oraz robót konserwatorskich, a także koncepcję finansowania tych prac i zakres pomocy rzeczowej i finansowej ze strony gminy. Biorąc pod uwagę kontrast pomiędzy walorami zabytków a ich stanem, wśród priorytetowych działań należy wymienić przede wszystkim zabezpieczenie zespołów pałacowych i dworskich w Wopławkach, Windykajmach i Borkach a w następnej kolejności renowację tychże zespołów i pałacu w Nakomiadach.
10. Działania na rzecz budowy świadomości mieszkańców, poprzez:
 - popularyzację rodzimych zabytków kultury
 - podkreślanie wielowątkowości kultury ziemi kętrzyńskiej, która w ciągu wieków była ojczyzną wielu narodów
 - wspieranie inicjatyw na rzecz zachowania dziedzictwa kulturowego (m.in. muzeum w Owczarkach)
 Działania te powinny być skierowane w pierwszym rzędzie do dzieci i młodzieży, poprzez uwzględnienie ich w sposobie realizowania programów szkolnych, opiekę nad cmentarzami i parkami, koła zainteresowań, pomoc w ewidencji zabytków itp.
11. Współpraca z **ANR**, w porozumieniu ze służbami konserwatorskimi, w dziedzinie zagospodarowania i prywatyzacji dawnych majątków. Współpraca ta powinna koncentrować się na tworzeniu szans na utrzymanie bądź odtworzenie integralności zespołów dworskich i folwarcznych oraz ich walorów zabytkowych bądź artystycznych. Jej efektem powinny być min. promocja oferty dla inwestorów, zapisy zobowiązujące inwestorów do przeprowadzania lub współfinansowania prac studialnych i projektowych oraz robót konserwatorskich, sprzedaż zespołów w całości itp.
12. Kontynuacja powierzchniowych badań archeologicznych w ramach archeologicznego zdjęcia Polski (AZP).

II.L UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ¹

Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Kętrzyn:

¹ Treść wprowadzona Zarządzeniem zastępczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego

| Lp. | Nazwa złoża / Miej- scowość | Rodzaj surowca | Organ za- twierdzający dokumentację | Decyzja zatwierdzająca dokumentację | Zasoby bi- lansowe złoża [tyś ton] | Powierzchnia złoża [ha] |
|------------|--|--------------------------------------|--|--|---|------------------------------------|
| 1 | Sławkowo | Piaski skale- niowo-kwar- cowe | Starosta Kę- trzyński | WR.6528.8.2013 z dnia 18.03.2013 r. | 514,36 | 1,98 |

źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego

III. ZASADY I KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Poniżej przedstawiono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej, wynikające z zastosowania tych zasad ze szczególnością możliwą na etapie studium zagospodarowania przestrzennego. Kierunki te powinny zostać zweryfikowane w wyniku przeprowadzenia dokładniejszych studiów branżowych, w większym stopniu uwzględniających zagadnienia techniczne i rachunek ekonomiczny.

Rozwój infrastruktury technicznej powinien odbywać się zgodnie z zasadami:

- najlepszej dostępnej technologii, która zapewni wybór rozwiązań nie tylko spełniających aktualne normy prawne, ale również najbardziej niezawodnych, efektywnych ekonomicznie i przyjaznych środowisku
- najkorzystniejszego stosunku kosztów do korzyści, która pozwoli na prawidłowe ustalanie priorytetów branżowych i międzybranżowych, przy czym przez korzyści należy rozumieć stopień, w jakim inwestycje przyczynią się do osiągnięcia strategicznych celów rozwojowych gminy

III.A UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Adaptuje się istniejące linie kolejowe. Linię kolej ową Kętrzyn-Giżycko-Ełk należy zelektryfikować.

Adaptuje się istniejącą sieć dróg publicznych, z następującymi uwagami:

Droga wojewódzka nr 591 Mragowo-Kętrzyn-Michałkowo

- Szerokość pasa drogowego: 25 - 30 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy: minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy: minimum 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni

Droga wojewódzka nr 592 Giżycko-Kętrzyn-Bartoszyce

- Szerokość pasa drogowego: 25 - 30 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy: minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy: minimum 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni

Droga wojewódzka nr 594 Kętrzyn-Reszel

- Szerokość pasa drogowego: 20-25 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy: minimum 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy: minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni

Drogi powiatowe

- Szerokość pasa drogowego: 15-20 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy: minimum 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy: minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni

Drogi gminne

- Szerokość pasa drogowego: I O-15 m
- Usytuowanie obiektów budowlanych na terenach skupionej zabudowy: minimum 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni
- Usytuowanie obiektów budowlanych poza terenami skupionej zabudowy: minimum 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni

Za najważniejsze zadania inwestycyjne związane z modernizacją sieci dróg uznaje się:

1. Zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

- Modernizacja dróg wojewódzkich 591, 592 i 594

Droga Nr 592 stanowiąca powiązanie przejścia granicznego w Bezedach ze wschodnią częścią regionu modernizowana do parametrów technicznych drogi głównej – G.

Zakłada się pełną realizację tych zadań w okresie wykraczającym poza 15-letnią perspektywę.

2. Zadania o znaczeniu lokalnym:

- Modernizacja drogi powiatowej 454 Wopławki-Czerniki
- Modernizacja dróg gminnych 017 i 018 (Smokowo-Biedaszki Małe-Biedaszki)
- Modernizacja drogi Muławki-Smokowo
- Modernizacja dróg wewnętrznych i dojazdowych, w pierwszym rzędzie w ośrodkach obsługi ludności i w miejscowościach rozwojowych
- Modernizacja drogi powiatowej 438 na odcinku Kotkowo-Jeżewo
- Modernizacja drogi powiatowej 438 na odcinku Parcz-Požarki
- Modernizacja drogi powiatowej 417 na odcinku Pręgowo-Sławkowo-Nakomiady
- Sukcesywna budowa dróg na terenach przeznaczonych do zainwestowania, w tym m.in. dróg lokalnych w Biedaszkach oraz drogi Wopławki-Karolewo w planowanej dzielnicy przemysłowej
- Modernizacja ulic w ciągach dróg krajowych, powiatowych i gminnych, polegająca między innymi na budowie/modernizacji chodników oraz budowie./uzupełnianiu oświetlenia:
 - w ośrodkach obsługi ludności
 - w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym
 - w innych miejscowościach, położonych przy drogach o dużym natężeniu ruchu

Należy dążyć do realizacji całości tych zadań w okresie perspektywnym.

Ze względów ochrony środowiska w pracach remontowych i modernizacyjnych należy rezygnować ze stosowania żużli i popiołów do utwardzania nawierzchni dróg w sposób, który umożliwiłby ich pylenie. Materiały te zawierają znaczne ilości szkodliwych substancji.

III.B GOSPODARKA WODNA

1. Należy dążyć do *renaturalizacji i ewentualnego* wykorzystania możliwości lokalizowania na rzekach Guber i Dajna urządzeń piętrzących do produkcji energii elektrycznej.
2. Na obszarach poza zasięgiem zlewni jezior należy dążyć do utrzymania istniejących oczek wodnych oraz zwiększania retencji poprzez odtwarzanie starych i budowę nowych małych stawów.

III.C ZAOPATRZENIE W WODĘ

Zaproponowane rozwiązania oparto na zgrubnej analizie wariantowej kosztów rozbudowy lub budowy oraz eksploatacji lokalnych i grupowych ujęć wody, stacji uzdatniania i magistrali wodociągowych.

Gmina Kętrzyn posiada w chwili obecnej dobrze rozbudowaną sieć wodociągową. Ponad 85% mieszkańców gminy jest podłączona do lokalnych stacji wodociągowych.

Ustala się dalsze kierunki rozbudowy sieci wodociągowej:

1. Wykonać budowę wodociągu do miejscowości Kwiedzina, Langanki i Pręgowo (inwestycje w toku).
2. Doprowadzić sieć wodociągową do miejscowości Linkowo, Jankowo, Cegielnia i Gierłoż. Budowę wodociągu wykonać wspólnie z kolektorami tłocznymi odprowadzającymi ścieki do lokalnych oczyszczalni.
Zrealizowanie tych inwestycji pozwoli na podłączenie do sieci wodociągowej 6 % mieszkańców gminy.
3. Dalsza rozbudowa sieci związana będzie z poniesieniem dużych nakładów finansowych przy niewielkim wzroście liczby mieszkańców podłączonych do wodociągu. Pozostałe wioski bardzo odległe od istniejącej infrastruktury zamieszkuje z reguły kilku mieszkańców. Z uwagi na zabezpieczenie przeciwpożarowe minimalna średnica rurociągów wynosi 80 mm. Budowa nowego wodociągu powinna zostać poprzedzona analizą ekonomiczną. Dopuszcza się możliwość wyposażenia każdego z gospodarstw w indywidualny zbiornik hydroforowy (ok. 200 litrów). W przypadku złej jakości wody należy zastosować filtry do jej uzdatniania.

III.D GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Na terenie gminy znajduje się kilka małych kontenerowych oczyszczalni ścieków, które w chwili obecnej nie spełniają norm Ministra Ochrony Środowiska dotyczących jakości ścieków odprowadzanych do środowiska. Znajdują się one w miejscowościach: Karolewo, Nakomiedy, Wopławki i Kruszewiec. W miejscowości Trzy Lipy funkcjonuje nowoczesna komunalna oczyszczalnia ścieków wybudowana przez Miasto Kętrzyn.

Przy założeniu kompleksowego uregulowania gospodarki ściekowej całej gminy, optymalnym docelowym rozwiązaniem jest sukcesywna rezygnacja z istniejących oczyszczalni, skanalizowanie większych wsi i przyłączenie ich do oczyszczalni komunalnej w Trzech Lipach. W związku z tym budowa obiektów gospodarki ściekowej powinna być poprzedzona uzgodnieniami z Zarządem m. Kętrzyn.

Dla powyższego rozwiązania ustala się następujące kierunki rozbudowy obiektów gospodarki ściekowej gminy Kętrzyn:

1. Budowa, z częściowym wykorzystaniem istniejących odcinków, kanalizacji sanitarnej w Smokowie, Biedaszkach i Biedaszkach Małych, oraz kolektora przerzutowego na trasie Smokowo-Biedaszki Małe- Biedaszki-Oczyszczalnia Miejska.
2. Przyłączenie do sieci miejskiej miejscowości Trzy Lipy
3. Budowa, z częściowym wykorzystaniem istniejących odcinków, kanalizacji sanitarnej w Kruszewcu, Karolewie, Wopławkach, Czernikach i Cegielni oraz kolektora przerzutowego na trasie Wopławki-Karolewo-Kruszewieć-sieć miejska, z odgałęzzeniami Czerniki-Karolewo i Cegielnia-Karolewo.
4. Budowa kanalizacji sanitarnej w Nowej Wsi, Kętrzyńskiej, Brzeźnicy, Nowej Wsi Małej i Sławkowie, Windykajmach i Godzikowie, rozbudowa kanalizacji sanitarnej w Nakomiadach i budowa kolektora przerzutowego na trasie Nakomiady-Sławkowo-Nowa Wieś Kętrzyńska-sieć miejska, z odgałęzieniem Windykajmy-Nowa Wieś Mała.
5. Budowa kanalizacji sanitarnej w Pożarkach, Martianach, Salpiku i Bałowie oraz kolektora przerzutowego na trasie Pożarki-Martiany-Salpik-Bałowo-Nakomiady
6. Budowa kanalizacji sanitarnej w Łazdojach, Stachowiznie, Wilkowie, Pręgowie i Muławkach oraz kolektora przerzutowego na trasie Łazdoje-Wilkowo-Muławki-Smokowo, z odgałęzzeniami ze Stachowizny i Pręgowa.
7. Budowa kanalizacji sanitarnej w Parczu, Jankowie i Mażanach oraz kolektora przerzutowego na trasie Mazany- Jankowo-Parcz-Gierłoż-Czerniki.
8. Budowa kanalizacji sanitarnej w Kaskajmach, Gałwunach i Gnatowie oraz kolektora przerzutowego na trasie Kaskajmy-Gałwuny-Gnatowo-sieć miejska.
9. Budowa kanalizacji sanitarnej w Starej i Nowej Różance oraz kolektora przerzutowego Nowa Różanka-Stara Różanka-Wopławki
10. Budowa kanalizacji sanitarnej w Linkowie, Kotkowie i Filipówce oraz kolektora przerzutowego na trasie Linkowo-Kotkowo-Filipówka-Biedaszki
11. Budowa kanalizacji sanitarnej w Koczarkach i Langankach oraz kolektora przerzutowego Langanki-Koczarki-Nakomiady
12. Budowa kanalizacji sanitarnej w Grabnie oraz kolektora przerzutowego Grabno-Smokowo
13. Budowa kanalizacji sanitarnej w Wajsznorach i Jurkowie i kolektora Wajsznory- sieć miejska
14. W pozostałych miejscowościach z uwagi na małą ilość mieszkańców i/lub odległość od innych miejscowości należy wybudować lokalne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków.

W przypadku odmowy miasta Kętrzyn należy wybudować/rozbudować 4 oczyszczalnie gminne zgodnie z następującym ramowym programem:

1. Budowa oczyszczalni w Biedaszkach Małych - przepustowość docelowa co najmniej RLM = 2400 i budowa, z częściowym wykorzystaniem istniejących odcinków, kanalizacji sanitarnej w Smokowie, Biedaszkach i Biedaszkach Małych i Trzech Lipach oraz kolektora przerzutowego na trasie Smokowo-Biedaszki-Biedaszki Małe.
2. Rozbudowa oczyszczalni w Kruszewcu - przepustowość docelowa co najmniej RLM = 2900 i budowa, z częściowym wykorzystaniem istniejących odcinków, kanalizacji sanitarnej w Kruszewcu, Karolewie, Wopławkach, Czernikach i Cegielni oraz kolektora przerzutowego na trasie Wopławki-Karolewo-Kruszewieć, z odgałęzzeniami Czerniki-Karolewo i Cegielnia-Karolewo.
3. Rozbudowa oczyszczalni w Nakomiadach - przepustowość docelowa co najmniej RLM = 2800, rozbudowa kanalizacji w Nakomiadach oraz budowa kanalizacji sanitarnej w Pożarkach, Martianach, Salpiku i Bałowie i przyłączenie tych miejscowości do oczyszczalni w Nakomiadach kolektorem Pożarki-Martiany-Salpik-Bałowo-Nakomiady

4. Budowa kanalizacji sanitarnej w Parczu, Jankowie i Mażanach oraz kolektora przrztutowego na trasie Mażany-Jankowo-Parcz-Gierłoż-Czerniki.
5. Budowa oczyszczalni w Wilkowie - przepustowość docelowa co najmniej RLM = 900 i skanalizowanie oraz przyłączenie do niej wsi Łazdoje, Wilkowo i Stachowizna
6. Budowa kanalizacji sanitarnej w Starej i Nowej Różance oraz kolektora przrztutowego Nowa Różanka-Stara Różanka-Wopławki
7. Budowa kanalizacji sanitarnej w Kaskajmach, Gałwunach i Gnatowie oraz kolektora przrztutowego na trasie Kaskajmy-Gałwuny-Gnatowo-Biedaszki
8. Budowa kanalizacji sanitarnej w Koczarkach i Langankach oraz kolektora przrztutowego Langanki-Koczarki-Nakomiady
9. Budowa kanalizacji sanitarnej w Nowej Wsi Kętrzyńskiej, Brzeźnicy, Nowej Wsi Małej Sławkowie, Windykajmach i Godzikowie i przyłączenie tych miejscowości do doczyszczalni w Nakomiadach kolektorem Nowa Wieś Kętrzyńska-Sławkowo-Godzikowo-Nakomiady z odgałęzieniem Windykajmy-Nowa Wieś Mała
10. Budowa kanalizacji sanitarnej w Linkowie, Kotkowie i Filipówce oraz kolektora przrztutowego na trasie Linkowo-Kotkowo-Filipówka-Biedaszki
11. Skanalizowanie i przyłączenie do oczyszczalni w Biedaszkach Małych wsi Muławki, Pręgowo(przez Muławki) i Grabno
12. Pozostałe miejscowości powinny być obsługiwane przez oczyszczalnie przydomowe lub lokalne.

III.E GOSPODARKA ODPADAMI

Pomimo funkcjonowania na jej terenie nowoczesnego wysypiska odpadów komunalnych, problemy gospodarki odpadami na terenie gminy Kętrzyn pozostają w znacznej mierze nierozwiązane. Istniejące wysypisko w Mażanach spełnia większość obowiązujących norm ochrony środowiska, jednak przyjmuje głównie odpady pochodzące spoza regionu, w tym z aglomeracji miejskich środkowej Polski. Natomiast odpady generowane na terenie miasta i gminy Kętrzyn w większości trafiają na nie spełniające wymogów wysypisko w Pudwągach (gm. Reszel), co wynika głównie z różnicy w opłatach za składowanie. Miasto Kętrzyn w swoim Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje modernizację wysypiska w Pudwągach i dalsze składowanie tam odpadów. Ponieważ jednak koszty składowania po modernizacji prawdopodobnie znacznie wzrosną, rozwiązanie takie może okazać się równie drogie lub droższe niż wywóz odpadów na już istniejące wysypisko w Mażanach i rekultywacja wysypiska w Pudwągach. Wobec powyższego postuluje się:

Ustala się następujące ogólne kierunki działań w zakresie gospodarki odpadami:

1. Skoordynowanie działań Miasta i Gminy Kętrzyn, a także gmin sąsiednich, w zakresie gospodarki odpadami stałymi, w tym w szczególności podjęcie wspólnej decyzji o miejscu składowania odpadów. Decyzja ta musi być poprzedzona analizą techniczno-ekonomiczną i oceną oddziaływania na środowisko dwóch wchodzących w grę rozwiązań.
2. Realizacja wybranego wariantu składowania odpadów.
3. Identyfikacja, zamknięcie i rekultywacja dzikich wysypisk i składowisk odpadów.
4. Poprawa efektywności odbioru odpadów
5. Wdrożenie systemu selektywnej zbiórki odpadów nadających się do wykorzystania oraz

odpadów niebezpiecznych, ze szczególnym uwzględnieniem zużytych olejów, środków

ochrony roślin, akumulatorów i baterii, *zgodnie z przepisami odrębnymi. rozporządzeniami MOSZNiL z 24 grudnia 1997 i 7 lipca 1998.*

6. Pełne wdrożenie procedur i zasad gospodarki odpadami, wprowadzonych ustawą o odpadach z dnia *27 kwietnia 2001r.*

System gromadzenia i składowania odpadów będzie najbardziej efektywny i przyjazny dla środowiska, jeżeli będzie rozwijany w skali powiatu, co wymaga zacieśnienia współpracy z sąsiednimi gminami.

III.F GOSPODARKA CIEPLNA

Ustala się następujące kierunki rozwoju ciepłownictwa:

1. Modernizacja większych kotłowni, w tym osiedlowych i zakładowych, w tym automatyzacja i przechodzenie z opalania węglem na opalanie gazem ziemnym (możliwe po zgazyfikowaniu gminy) a także biomasą odpadową z gospodarki rolnej i leśnej.
2. Termomodernizacja budynków w celu zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło
3. Przebudowa węzłów ciepłych i instalacji wewnętrznych w celu obniżenia zużycia energii przez automatyzację regulacji zużycia.
4. Sukcesywna wymiana sieci ciepłych tradycyjnych na sieci z rur preizolowanych
Na terenach o przewadze zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej za optymalne rozwiązanie należy uznać zaopatrzenie w ciepło z wysokowydajnych kotłów indywidualnych z automatyczną regulacją, opalanych gazem, olejem i/lub paliwami odnawialnymi (słoma, drewno).

III.G ZAOPATRZENIE W GAZ

Ustala się następujące kierunki rozwoju gazownictwa:

1. *Rezerwuje się teren umożliwiając realizację gazociągu wysokiego ciśnienia z rejonu Gdańska do Litwy /Gdańsk-Elbląg-Suwałki-granica państwa/*
2. Adaptuje się przebiegające przez teren gminy gazociągi przesyłowe Mrągowo-Kętrzyn-Węgorzewo oraz Kętrzyn-Korsze i związane z nimi obiekty naziemne.
3. Przewiduje się stopniową gazyfikację miejscowości położonych w pobliżu ww. obiektów, w tym wsi:
 - Łazdoje, Wilkowo i Stachowizna - z wykorzystaniem stacji redukcyjnej w Łazdojach
 - Nowa Wieś Kętrzyńska, Biedaszki, Biedaszki Małe, Smokowo, Trzy Lipy i Muławki - z wykorzystaniem układu zasuw w Nowej Wsi Kętrzyńskiej
 - Wopławki, Karolewo, Kruszewiec, Czerniki - z wykorzystaniem stacji redukcyjnej w Wopławkach
 - Gnatowo - z wykorzystaniem układu zasuw przy ul. Sikorskiego w Kętrzynie
4. Na pozostałych terenach adaptuje się system dystrybucji gazu butlowego z możliwością modyfikacji stosownie do potrzeb.

III.H ELEKTROENERGETYKA

Ustala się następujące ogólne kierunki rozwoju sieci elektroenergetycznej:

1. Jako punkt zasilania w energię elektryczną odbiorców w obrębie gminy Kętrzyn adaptuje się główny punkt zasilający 110/15 kV Kętrzyn zasilany liniami napowietrznymi 110 z Biskupca, Giżycka, Korsz i Mrągowa.
2. Adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne z następującymi zastrzeżeniami:
 - Przy modernizacji linii energetycznych przebiegających przez tereny zadrzewione i leśne oraz obszary zwartej zabudowy należy stosować technologie z przewodami izolowanymi.

Linie 110 kV i 15kV są źródłem pola elektromagnetycznego. Natężenie pola elektromagnetycznego nie przekroczy wartości dopuszczalnych przy lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi i zwierząt w odległości *wynikającej z przepisów odrębnych. 14,5 m od skrajnego przewodu linii 110kV i 4 m od linii 15kV. Odległości te mogą ulec zmniejszeniu pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektromagnetycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone na drodze szczegółowych obliczeń lub pomiarów kontrolnych. Decyzję lokalizacyjną, przy zmniejszeniu podanych wyżej odległości wydaje organ administracyjny stopnia wojewódzkiego w porozumieniu z wojewódzkim inspektorem sanitarnym.*

4. Rozbudowa budownictwa mieszkalnego, letniskowego, przemysłu lokalnego oraz zwiększenie potrzeb energetycznych istniejących odbiorców energii elektrycznej wymagać będzie modernizacji istniejących oraz budowy nowych sieci SN 15 kV, NN 0,4 kV i stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
5. Lokalizację nowych sieci energetycznych i stacji transformatorowych należy przewidzieć na terenach ogólnodostępnych (granice działek, linie rozgraniczające, itp.).
6. Szczegóły techniczne budowy i lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych należy uzgadniać z energetyką zawodową na etapie opracowań realizacyjnych.
7. Warunki wykorzystania źródeł odnawialnych, takich jak energia wiatru, wody i słońca należy uznać za mało korzystne. Stosunkowo największe możliwości rozwoju mają indywidualne baterie słoneczne redukujące zapotrzebowanie na energię z sieci latem i małe elektrownie wodne oraz wiatrowe.

III.I TELEKOMUNIKACJA

Ustala się następujące kierunki rozwoju telekomunikacji:

1. Telefonizacja w pierwszej kolejności ośrodków obsługi ludności i dużych miejscowości
2. Rozwój sieci światłowodowej
3. Rozwój telefonii komórkowej

IV. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

IV.A MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO *I INNE DOKUMENTY ORAZ OPRACOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW*

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że miejscowe plany zagospodarowania sporządza się „dla obszaru gminy lub jej części albo zespołu gmin lub jego części”. Zgodnie z Art. 31.1, miejscowy plan sporządza się obowiązkowo:

„1) jeżeli przepisy szczególne tak stanowią”

- Według przepisów szczególnych, konieczność sporządzenia miejscowego planu powstaje m.in.:*
- *Przy zmianie przeznaczenia terenu zieleni miejskiej (dotyczy to także terenów jeszcze nie zagospodarowanych, lecz przeznaczonych zgodnie z ustaleniami miejscowego planu lub decyzja o warunkach zabudowy na tereny zieleni miejskiej) [Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska z 31 stycznia 1980].*
 - *Przy wprowadzeniu przez Radę Gminy obszarów chronionego krajobrazu i zespołów przyrodni-*

ezo-krajobrazowych [Ustawa o ochronie przyrody z 16 października 1991 r]. Elementem istniejącego systemu obszarów chronionych są strefy ochronne jezior i rzek na obszarach chronionego krajobrazu, wprowadzone Rozporządzeniem Wojewody Olsztyńskiego. Dokument ten definiuje zasięg stref ochronnych w sposób opisowy i przy tym dość wieloznaczny (dotyczy to strefy ochrony pośredniej). Dla większej przejrzystości, z korzyścią dla środowiska i inwestorów, należałoby granice tych stref oznaczyć na mapach. Aby uściślone granice miały moc prawną, musiałyby być uzgodnione z władzami wojewódzkimi. Najlepszym rozwiązaniem byłoby ujęcie ich w planie zagospodarowania.

• *Ponadto, w Art. 7.1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 stwierdza się, że „przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym”. Dosłowne rozumienie tego przepisu oznaczałoby konieczność sporządzania miejscowego planu nawet w przypadku lokowania nowego siedliska rolniczego. Aby uniknąć wielokrotnego przechodzenia tych samych procedur należałoby objąć planem rolniczą przestrzeń produkcyjną i ustalić dla niej zasady lokowania siedlisk (być może różnicując je według stref gospodarczych).*

• *Ustawa o ochronie przyrody nakłada obowiązek uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania planów ochrony parków narodowych i krajobrazowych – ten przypadek mógłby dotyczyć niewielkiej części gminy gdyby doszło do utworzenia Parku Krajobrazowego Jeziora Mamyry w granicach szerszych niż dotychczas postulowane.*

„2) dla obszaru, na którym przewiduje się realizację programów ... wojewódzkich i rządowych służących realizacji celów ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych”

Ze względu na to, że nie ma jeszcze strategii i planu zagospodarowania przestrzennego województwa ani listy zadań rządowych, trudno przewidzieć, których obszarów zapis ten będzie dotyczył. Można jednak przypuszczać, że będą to znaczne połacie w zlewni Gubra, której renaturalizacja została uznana w pierwszych opracowaniach przestrzennych nowego województwa za zadanie ponadlokalne. (por. punkt V).

„3) dla obszaru, w którym przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego”

Zapis ten oznacza obowiązek sporządzania miejscowych planów m.in. przy budowie szkół, przedszkoli, świetlic, przychodni, oczyszczalni ścieków, stacji uzdatniania wody itp.

„3a) dla obszarów ... które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej”

Jeżeli wspólnotą samorządową jest ogół mieszkańców gminy, zapis ten oznaczać może obowiązek sporządzania miejscowego planu przed rozpoczęciem jakiegokolwiek inwestycji związanej z mieszkalnictwem, w tym budowy domu jednorodzinnego. Może on jednocześnie oznaczać brak takiego obowiązku w przypadku, gdy dom mieszkalny ma służyć osobie nie zameldowanej w gminie.

„4) dla obszarów, [określonych w studium jako] obszary, dla których sporządzanie planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe [...] ze względu na istniejące uwarunkowania”

Ustawa mówi, że „studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”, chociaż uchwała je rada gminy. Studium

jest więc wyrazem polityki przestrzennej gminy, obligującym radę gminy, lecz nie jej mieszkańców. Ustawodawca zapisem punktu 4 Art. 13.1 wydaje się wprowadzać wyjątek od tej reguły, ponieważ zapis ten wraz z zapisami Art. 43, 44 i 45 oznacza, że w przypadku inwestycji na terenach dla których, według studium, należy ze względu na istniejące uwarunkowania sporządzić miejscowy plan, można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia planu.

Na terenie gminy Kętrzyn obszarów, dla których należałoby sporządzić miejscowe plany ze względu na istniejące uwarunkowania jest dużo. Są to m.in. planowane nowe kwartały mieszkaniowo-usługowe i przemysłowe, obszary większych inwestycji turystycznych, obszary zdegradowanych kompleksów zabytkowych i ich otoczenia, atrakcyjne krajobrazowe tereny poddane nasilonej presji inwestorów indywidualnych itp.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, *stanowiąc podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu*, jest kluczowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej gminy, sformułowanej m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. *Zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w sytuacji braku planu stanowią z jednej strony utrudnienie proceduralne i zwiększają koszty (wymóg przygotowania decyzji przez uprawnionego urbanistę, przeprowadzenia rozprawy administracyjnej, ogłoszenia w prasie) a z drugiej strony praktycznie pozbawiają gminę wpływu na rozwój przestrzenny, ponieważ decyzji nie można nie wydać jeżeli zamierzenie „...nie jest sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, z przepisami szczególnymi...” (Art. 43 Ustawy).*

Należy podkreślić, że trwają prace nad projektem nowelizacji Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym a projekt w obecnym kształcie przewiduje między innymi:

- *Zniesienie obowiązku sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*
- *Obowiązek sporządzania „planu rozwoju przestrzennego” dla obszaru całej gminy*
- *Możliwość sporządzania szczegółowych „planów zabudowy” dla obszarów niewrażliwych*
- *Możliwość przekształcenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania poprzez uchwalenie zgodnie z procedurą przewidziana dla planu.*

Biorąc pod uwagę powyższe a także:

- *znaczne rozproszenie inwestycji*
- *silną presję inwestorów na atrakcyjne krajobrazowe i cenne przyrodniczo tereny nie-zurbanizowane*

uznaje się, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem dla całego terenu gminy Kętrzyn, ze względu na istniejące uwarunkowania.

Takie rozwiązanie pozwoli na uporządkowanie i kontrolę rozwoju przestrzennego całej gminy i jednocześnie powinno stanowić znaczne ułatwienie, zarówno dla administracji gminnej, jak i inwestorów. Ponadto szacuje się, że jest to rozwiązanie tańsze, biorąc pod uwagę, że w gminie Kętrzyn wydaje się rocznie kilkadziesiąt decyzji o warunkach zabudowy i, że każda z nich wymagała by zaangażowania uprawnionego urbanisty.

Zaleca się wyznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, dla których wskazane jest sporządzenie opracowań o większej szczegółowości.

W zależności od potrzeb, mogą to być między innymi miejscowe plany zagospodarowania, koncepcje architektoniczno-przestrzenne i uchwały o scalaniu i podziale gruntów. Obszary, o których mowa to przede wszystkim obszary:

- *o strategicznym znaczeniu dla rozwoju mieszkalnictwa, funkcji rekreacyjnych, turystyki i gospo-*

darki

- ~~• wymagające szczegółowego planowania ze względu na skomplikowany istniejący układ przestrzenny lub ze względu na konieczność wytyczania dróg lokalnych lub dojazdowych~~
- ~~• potencjalnych konfliktów przestrzennych, w tym m.in. pomiędzy nowym zainwestowaniem a obiektami zabytkowymi~~

Ważniejsze takie obszary przedstawia

Mapa 2. **IV.B STUDIA BRANŻOWE**

Postuluje się opracowanie szeregu studiów i opracowań o charakterze technicznym lub *resortortowym branżowym*, które pomogą zoptymalizować działania samorządu i szczegółowo ustalić priorytety oraz ułatwia pozyskiwanie środków na realizację polityki rozwoju. Wśród takich opracowań powinny się znaleźć między innymi:

1. Pełna strategia rozwoju gminy, ze szczególnym uwzględnieniem aktywizacji gospodarczej gminy, przemian w rolnictwie i aktywnych metod zwalczania bezrobocia i ubóstwa (rolę tę może częściowo odegrać przygotowywana Strategia Rozwoju Związku Gmin „Barcja”)
2. Programy ochrony wód, obejmujące zarówno gospodarkę wodno-ściekową jak i problemy zanieczyszczeń obszarowych (najlepiej w układzie zlewniowym)
3. Plan zaopatrzenia gminy w ciepło
4. Program gazyfikacji gminy
5. Program ochrony zabytków gminy Kętrzyn, zakładający współpracę gminy, AWRSP i inwestorów prywatnych ze służbami konserwatorskimi w pozyskiwaniu krajowych i zagranicznych środków na rewaloryzację oraz wykorzystanie dawnych zespołów dworskich dla potrzeb aktywizacji społeczno-gospodarczej gminy.
6. Waloryzacja przyrodnicza obszarów potencjalnego występowania użytków ekologicznych
7. Program gospodarki odpadami (najlepiej opracowany dla całego powiatu)
8. Program rozwoju dróg lokalnych
9. Program rozwoju turystyki
10. Oferta dla inwestorów zainteresowanych inwestycjami w rolnictwie, turystyce i przemyśle
11. Program zalesień gruntów nieprzydatnych do celów rolniczych

IV.C PODATKI I OPŁATY

Do realizacji polityki przestrzennej można wykorzystywać dostępne instrumenty podatkowe i fiskalne, w tym przede wszystkim różnicowanie stawek podatku gruntowego, opłat adiacenckich i opłat przewidzianych ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

Proponuje się prowadzenie w tym zakresie polityki wspierającej:

- Ochronę środowiska (minimalne stawki podatku gruntowego dla trwałych użytków zielonych w strefach ochronnych jezior i rzek oraz użytków ekologicznych, maksymalne stawki podatku i opłat dla zabudowy letniskowej nie związanej bezpośrednio z istniejącą zabudową)
- Rozwój mieszkalnictwa (niskie stawki podatku i opłat, szczególnie dla inwestycji w zabudowę plombową)
- Rozwój gospodarczy (umiarkowane stawki podatku i opłat dla podmiotów gospodarczych, minimalne stawki podatku dla nowych przedsiębiorstw i inwestycji oraz podmiotów, które podejmują się zagospodarowania nieruchomości po PGRach)
- Przemiany społeczne (niskie stawki dla inwestycji, obiektów i instytucji związanych z kulturą, sportem, budowaniem więzi społecznych, ulgi dla osób decydujących się na imigrację do gminy Kętrzyn)

Choć oddziaływanie tych mechanizmów samo w sobie może być ograniczone, można je wzmocnić poprzez wykorzystanie ich do celów promocji gminy.

IV.D GOSPODARKA GRUNTAMI

Za główne zadania w dziedzinie gospodarki gruntami uznaje się:

1. Budowę zasobów gruntów komunalnych na terenach przewidzianych pod zainwestowanie.
2. Przejmowanie w miarę możliwości, łatwych do skomunalizowania, zainwestowanych gruntów i obiektów *AWRSP ANR*, w tym osiedli, które mogą stanowić część aportu gminy do TBS oraz ujęć wodnych, ciepłowni i innych obiektów infrastruktury technicznej.

IV.E INWESTYCJE GMINNE

Gminne inwestycje infrastrukturalne są obok miejscowych planów najważniejszym instrumentem realizacji polityki przestrzennej. Ogólna kolejność realizacji inwestycji infrastrukturalnych stymulujących rozwój przestrzenny powinna wynikać z:

- wielkości, potencjału rozwojowego i pozycji poszczególnych miejscowości w proponowanej hierarchii sieci osadniczej
- efektywności finansowej inwestowania
- presji inwestorów planujących inwestycje mieszkaniowe i gospodarcze, o ile są one zgodne z zasadami i kierunkami rozwoju przestrzennego gminy
- korzyści dla środowiska

W tym kontekście do najważniejszych inwestycji infrastrukturalnych powinny w najbliższych latach należeć:

1. Zadania z zakresu gospodarki ściekowej, wymienione w pp. III.D 1-6
2. Realizacja zadań z zakresu modernizacji dróg lokalnych, wymienionych w p. III.A
3. Modernizacja sektora gospodarki odpadami w zakresie wymienionym w pp III.E.1-3.
4. Modernizacja większych kotłowni i termorenowacja budynków przez nie ogrzewanych
5. Uzbijanie terenów pod inwestycje gospodarcze na obrzeżach miasta
6. Rozwój wodociągów grupowych w zakresie wymienionym w pp III.D I -2

IV.F INSTRUMENTY POLITYCZNE

Realizacja polityki przestrzennej gminy będzie zależeć od wykorzystania instrumentów politycznych, w tym w szczególności od współpracy samorządu z zewnętrznymi instytucjami. Do ważnych działań politycznych należeć będą:

- wzmocnienie przepływu informacji pomiędzy władzami samorządowymi a społecznością samorządową, w tym szczególnie w zakresie celów i zasad realizacji polityki przestrzennej
- współpraca z miastem Kętrzyn, szczególnie w dziedzinie gospodarki wodno-ściekowej, modernizacji sieci drogowej, rozwoju i promocji turystyki, gospodarki odpadami i ochrony użytku ekologicznego „Wopławki”
- starania o uwzględnienie ważnych dla gminy zadań w strategii i planie zagospodarowania województwa (modernizacja dróg wojewódzkich i powiatowych, restrukturyzacja rolnictwa i aktywizacja społeczno-gospodarcza wsi)
- współpraca z *AWRSP ANR*, w tym ustalenie wspólnej polityki w zakresie gospodarki gruntami i innymi składnikami majątku po byłych PGR-ach
- współpraca z Zakładem Energetycznym, Telekomunikacja Polska SA, zarządami dróg, PZPS i Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem SA w zakresie ustalanie priorytetów realizacji inwestycji infrastrukturalnych
- współpraca z sąsiednimi gminami na rzecz wspólnego rozwiązywania problemów gospodarki odpadami oraz rozwoju turystyki i modernizacji dróg
- współpraca z nadleśnictwami w zakresie turystycznego zagospodarowania obszarów leśnych
- starania o pozyskanie środków inwestycyjnych z różnych źródeł krajowych i zagranicznych, szczególnie na zadania z dziedziny restrukturyzacji wsi, ochrony środowiska, rewaloryzacji zabytków i oświaty
- starania o pozyskanie inwestorów sektora prywatnego

V. REALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA

Według Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium powinno uwzględniać ustalenia strategii rozwoju województwa, zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, *Województwo warmińsko-mazurskie nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego i jest w trakcie opracowywania strategii rozwoju. Z tego względu*

~~du nie jest możliwe ścisłe określenie obszarów przewidywanych do realizacji zadań i programów wynikających z polityki województwa.~~

~~Na podstawie istniejących dokumentów oraz wstępnych opracowań planistycznych WBPP w Olsztynie~~ za zadania o znaczeniu ponadlokalnym należy uznać m.in.:

- modernizację dróg wojewódzkich
- modernizację linii kolejowej Korsze-Kętrzyn-Giżycko */w tym jej elektryfikację/*
- rozwój sieci gazowniczej
- prowadzenie zgodnej z aktualnymi przepisami polityki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu
- działania zmierzające do częściowej renaturalizacji zlewni Gubra
- ochronę dóbr kultury

Powyższe zadania zostały uwzględnione w niniejszym Studium.