

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LI/396/14
Rady Miejskiej w Zalewie
z dnia 28 maja 2014r.

FIRMA USŁUGOWO-PROJEKTOWA DW – Wanda Łaguna <i>Ul. Okrzei 13/4 81-747 Sopot</i> <i>Tel/fax - 058 551 1651, kom. 0601 667710, www.pracowniadw.pl,</i>
--

GMINA ZALEWO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZALEWO
CZĘŚĆ II: Kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy ZALEWO

Tekst jednolity

ZALEWO 2014

2. Zespół autorski aktualizacji Studium.

GENERALNY PROJEKTANT

- *dr inż. arch. Wanda Łaguna - Upr. ur. Nr 1614*

ZESPÓŁ GŁÓWNEGO PROJEKTANTA

- *mgr inż. arch. Agnieszka Jurecka*
- *mgr inż. arch. Izabela Sudujko*
- *mgr Jarosław Zielonka*
- *mgr Kinga Skiba*

OPRACOWANIA EKSPERCKIE

- *mgr Jarosław Zielonka*
- *mgr inż. Kinga Ziętek – uwarunkowania przyrodnicze*

WSTĘP

Czym jest studium?

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” – jest jedynym opracowaniem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego gminy jako całości.

W **„Studium uwarunkowań...”** obok **„Strategii rozwój gminy”** jest określona polityka Gminy w poszczególnych dziedzinach oraz zasady rozwoju, w tym generalne rozstrzygnięcia przestrzenne.

„Studium uwarunkowań...” nie ma mocy prawnej – nie jest elementem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęto, że każdy plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać postanowień zawartych w **„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zalewo”**.

SPIS TREŚCI:

1. Podstawy formalno –prawne	5
2. Założenia ogólne Studium	6
3. Studium a plany miejscowe.....	7
4. Podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz pozostałe cele rozwoju	8
5. Kierunki zagospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego.....	10
6. Kierunki rozwoju zabudowy.	13
7. Uwarunkowania i rozwój funkcji turystycznych	26
8. Struktura sieci osadniczej.	29
9. Ekofizjografia oraz polityka przestrzenna dotyczące środowiska przyrodniczego	30
10. Kierunki polityki przestrzennej dotyczącej środowiska kulturowego	40
11. Zasób komunalny.	50
12. Rozwój układu komunikacyjnego	51
13. Rozwój infrastruktury technicznej	55
14. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 i obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży określonej na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary przestrzeni publicznej.....	60
15. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	62
16. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	64
17. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	65
18. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 413 oraz z 3003 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1371)	66
19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	66
20. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	67
21. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb.....	67

1. Podstawy formalno-prawne.

Podstawą prawną opracowania niniejszego studium są następujące dokumenty:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012 nr 647);
- 2) Uchwała Nr VIII/43/11 Rady Miejskiej w Zalewie z dnia 22 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zalewo;
- 3) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju;
- 4) Kierunki Rozwoju Turystyki do 2015 r. (Ministerstwo Rozwoju Sportu i Turystyki, 2008);
- 5) Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego;
- 6) Program Ochrony Środowiska na lata 2007-2010 z prognozą do 2014r;
- 7) Strategia rozwoju Województwa warmińsko- mazurskiego, 2008;
- 8) Program rozwoju ekoenergetyki województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2005-2010;
- 9) Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2007-2010
- 10) Program Rozwoju Obszarów Wiejskich Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2007-2013;
- 11) Obowiązujące Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy ZALEWO;
- 12) Strategia zrównoważonego rozwoju gminy ZALEWO;

2. Założenia ogólne studium.

- 1) „Studium” składa się z dwóch integralnych części:
 - a) Część I. „Uwarunkowania rozwoju miasta i gminy Zalewo”
 - b) Część II. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy ZALEWO” składających się z:
 - Część tekstowa Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy ZALEWO”, jako załącznik nr 1 do uchwały.
 - Plansza w skali 1:10000 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Zalewo”, jako załącznik nr 2 do uchwały.
 - Plansza w skali 1:5000 pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Zalewo”, jako załącznik nr 3 do uchwały.
- 2) „Studium” podlega uchwaleniu przez Radę Miejską w Zalewie, a część II stanowi załącznik do uchwały.

3. Studium a plany miejscowe.

1. Plany miejscowe, które zostały wykonane po 1996r. lub ich procedura została rozpoczęta przez podjęcie uchwały zostały uwzględnione w Studium.
2. Dla planów, które zostały uchwalone przed wejściem w życie w/w Studium zachowują swoją ważność i ustala się, że funkcje przyjęte w tych planach nie są sprzeczne ze Studium.
3. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu nowych planów miejscowych po uchwaleniu Studium.

4. Podstawowe kierunki rozwoju w strukturze przestrzennej gminy.

1) Ustawowym obowiązkiem studium jak i całego procesu planistycznego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju w kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Kształtowanie struktur przestrzennych zgodnie z ustaleniami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym winno odbywać się w nawiązaniu do uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, uwarunkowań wynikających z założeń polityki przestrzennej państwa, a także wynikających z dotychczasowych stanów zagospodarowania terenów jak również polityki przestrzennej gminy. Gmina ZALEWO z racji położenia i warunków naturalnych predysponowana jest do rozwoju przede wszystkim funkcji:

- **Rekreacyjno-turystycznych** ze względów krajobrazowych oraz obecności terenów o wielkich wartościach przyrodniczych i kulturowych.
- **Rolniczej** z uwagi na stosunkowo wysoką wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej i dotychczasowe tradycje.
- **Produkcyjno-składowej** – bliskość węzła Małdyty z trasą S7 i dogodne połączenie. Wykorzystanie istniejącej bazy budynkowej.
- **Mieszkaniowo-usługowej.** Jej ukształtowanie związane jest z rozwojem funkcji, o których mowa poprzednio.

2) Główny cel rozwoju:

- **Trwały zrównoważony i harmonijny rozwój z uwzględnieniem poprawy warunków bytowych ludności miasta i gminy, rozwój niepowodujący degradacji środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu.**

3) Cele strategiczne:

- Ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.
- Dążenie do zgodności charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.
- Pełna ochrona istniejących lasów i zalesienie terenów niezbędnych do zalesienia.
- Tylko w wyjątkowych przypadkach i na niewielką skalę zmiana na inne cele użytków rolnych klas III i IV oraz gleb pochodzenia organicznego.

- Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, objęcie ochroną innych cennych kulturowo obiektów i obszarów (dotyczy to również stref ochrony archeologicznej).
- Stosowanie zasad zagospodarowania terenu, ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu zgodnych z ustaleniami przedmiotowego studium.
- Poprawa stanu infrastruktury technicznej.
- Zapewnienie ludności miasta i gminy w miejscach zamieszkania i przebywania:
 - dostawy wody w ilości i jakości odpowiadającej współczesnym standardom;
 - nieprzerwanej dostawy energii elektrycznej z możliwością swobodnego wykorzystania jej do różnych celów;
 - zapewnienie warunków umożliwiających skanalizowanie mieszkań oraz odprowadzenie i oczyszczenie ścieków w sposób zapewniający wysoki standard obsługi i zdecydowaną poprawę warunków sanitarnych oraz odpowiednią ochronę wód powierzchniowych i podziemnych;
 - stworzenie warunków do korzystania z gazu ziemnego.
- Przygotowanie terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego i rekreacyjno - turystycznego.
- Poprawa stanu komunikacji.
- Poprawa stanu technicznego istniejących dróg.
- Poprawa stanu bazy turystycznej i rozwój nowych form działalności turystycznej. Między innymi dotyczy to organizacji i rozbudowy: bazy żeglarskiej i kajakowej, ścieżek rowerowych, spływów kajakowych, agroturystyki i innych form rekreacji.
- Optymalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zwiększenie możliwości zbytu produktów rolnych. Rozwoju rolnictwa należy upatrywać w zdecydowanej poprawie jakości produktów rolnych. Poza produkcją tradycyjną konieczne jest zwrócenie uwagi na rozwój produkcji mającej możliwości zbytu poza granicami gminy.
- Rozwój przemysłu i produkcji lokalnej - głównie poprzez wykorzystanie miejscowej bazy surowcowej (produkty rolne, żwir, drewno itp.). Działalność przemysłowa nie może powodować degradacji środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu.

5. Kierunki gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego.

5.1. Kierunki gospodarowania zasobami środowiska.

1) Istniejące formy ochrony:

W gminie Zalewo, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (jednolity tekst: Dz. U. z 2013r. poz. 627 z późn. zm.) występują:

- Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego;
- Obszary Chronionego Krajobrazu:
 - OCHK Pojezierza Iławskiego „część A” i „część B”;
 - OCHK Pojezierza Iławskiego – Wschód;
 - OCHK Kanału Elbląskiego;
- Obszary Natura 2000 („Lasy Iławskie” PLB280005 i „Ostoja Iławska” PLH280053);
- Pomniki przyrody;
- Użytek ekologiczny „Czaplak”;
- Pomniki przyrody – wykaz zgodnie z tabelą nr 1.

2) Wskazania dla terenów znajdujących się w granicach obszaru Natura 2000.

- *utworzenie systemu stałego monitoringu stanu środowiska naturalnego;*
- *całkowity zakaz lokalizacji funkcji konfliktogennych w stosunku do środowiska naturalnego;*
- *turystyka dopuszczona warunkowo przy zachowaniu rygorów nie zakłócania systemu przyrodniczego (tylko po wytyczonych szlakach i w oparciu o nadzorowane urządzenia turystyczne);*
- *podejmowanie działań mających na celu promocję turystyczną regionu;*
- *urządzenie szlaków tematycznych wraz ze ścieżkami dydaktycznymi i rozwój bazy turystycznej w oparciu o te szlaki (punkty obserwacji, miejsca biwakowe itp.) podporządkowanej rygorom ochrony środowiska;*
- *objęcie terenu gminnym systemem odprowadzania i oczyszczania ścieków z przesyłem ścieków do oczyszczalni ścieków w Zalewie;*
- *nadanie naturalnego charakteru istniejącej substancji architektonicznej (stosowanie rodzimych materiałów jak drewno, cegła, preferowane pokrycie dachu dachówką).*

3) Wskazania dla terenów znajdujących się w granicach Parku Krajobrazowego i Obszarów Chronionego Krajobrazu.

- *rygory określone na podstawie Rozporządzeń Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie obszarów chronionych oraz ustawy o ochronie przyrody;*

- *ochrona środowiska kulturowego i krajobrazowego;*
- *las należy traktować jako ochronne;*
- *zastąpienie konwencjonalnego rolnictwa rolnictwem ekologicznym;*
- *promowanie niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł energii z wyłączeniem farm wiatrowych;*
- *objęcie terenu gminnym systemem odprowadzania i oczyszczania ścieków z przesyłem ścieków do oczyszczalni ścieków znajdującej się w Półwsi;*
- *dopuszcza się rozwój zabudowy z zastosowaniem wysokich reżimów architektonicznych i urbanistycznych w miejscach wskazanych na załączniku nr 2 i 3;*
- *rozwój turystyki pieszej i rowerowej winien zostać podporządkowany rygorom ochrony środowiska;*
- *podejmowanie działań mających na celu promocję turystyczną regionu.*

4) Wskazania dla terenów znajdujących poza formami ochrony przyrody.

- *warunki przyrodnicze predysponują ten obszar do utrzymania funkcji rolnej jako podstawowej;*
- *szczególna ochrona wód powierzchniowych i podziemnych poprzez uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej;*
- *rozwój małych wytwórni rolniczych zintegrowanych z gospodarstwami rodzinnymi;*
- *rozbudowa zaplecza obsługi rolnictwa;*
- *zapewnienie niezbędnych przebiegów sieci infrastruktury technicznej;*
- *ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych;*
- *ochrona urządzeń melioracyjnych;*
- *ochrona terenów podmokłych i bagiennych (wilgotne łąki, torfowiska) odgrywających dużą rolę w bilansie wodnym i stanowiące ważny element ekologiczny w środowisku;*
- *dopuszczenie nowej zabudowy na terenach starych siedlisk lub w ramach zwartej zabudowy wsi z dostosowaniem jej do cech kulturowych obszaru gminy lub na terenach wskazanych na załączniku nr 2 i 3;*
- *stworzenie systemu tras rowerowych i pieszych;*
- *stworzenie systemu miejsc postojowych wyposażonych w infrastrukturę turystyczną;*
- *objęcie niezbędnymi działaniami terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji wskazanych na załączniku nr 2 i 3;*
- *ochrona lokalnych korytarzy ekologicznych, tworzących sieć korytarzy ekologicznych oraz terenów podmokłych;*

- *dopuszcza się wykorzystanie terenów rolniczych pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną z zachowaniem obowiązujących odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dla terenów, na których planuje się lokalizację elektrowni wiatrowych należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*
- *dopuszcza się wykorzystanie terenów rolniczych na lokalizację innych źródeł pozyskiwania energii (biogazownie, baterie fotowoltaiczne itp.) na załączniku nr 2 oraz w tekście wyznaczono obszary możliwych lokalizacji alternatywnych źródeł energii wraz ze strefami ochronnymi.*

6. Kierunki rozwoju zabudowy.

6.1. Ustalenia ogólne.

Kierunki rozwoju funkcji przedstawiają załączniki graficzne nr 2 i nr 3.

1) Podstawowe kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

Biorąc pod uwagę zewnętrzne oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy, a w szczególności potencjał środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz związane z nim reżimy w gospodarowaniu przestrzenią, a także uwarunkowania wynikające ze studium oraz strategii województwa, na obszarze gminy ZALEWO wydzielono następujące jednostki strukturalno – przestrzenne:

- **Strefa R** – Rolna – Obszar predysponowany do intensywnej produkcji rolnej ze względu na wysokie walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Brak przeciwwskazań do lokalizowania funkcji gospodarczych i przemysłowych. Dopuszcza się lokalizację farm wiatrowych wraz z infrastrukturą i strefami ochronnymi w miejscach wskazanych na załączniku nr 2 do uchwały.
- **Strefa T** – Rekreacyjno – turystyczna, do której zaliczony został obszar jezior objętych formami ochronnymi w tym: Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego wraz z terenami do niego przylegającymi, w których zawarte są też Obszary Natura 2000 („Lasy Iławskie” PLB280005 i „Ostoja Iławska” PLH280053) – ze względu na wysokie wartości przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe teren ten jest predysponowany do propagowania turystyki kwalifikowanej.
- **Strefa M** – strefa miejska wraz z terenami rozwojowymi (załącznik nr 3)

2) Szczegółowe kierunki rozwoju przestrzennego dla poszczególnych stref:

Strefa rolna – R

- Przyjmuje się funkcje związane z produkcją rolną jako dominującą.
- Przyjmuje się za zwarty obszar zabudowy wsi teren oznaczony na załączniku nr 2.
- Uzupełniające funkcje zarówno turystyczno-rekreacyjne jak i produkcyjne mogą zaistnieć w tej strefie przede wszystkim w oparciu o istniejące struktury osadnicze wraz z możliwością ich rozwoju.
- Zasadą dla tych obszarów jest utrzymanie wysokiej struktury arealu rolnego.
- W strefie tej wzdłuż drogi wojewódzkiej dopuszcza się rozwój indywidualnych zabudowań na potrzeby funkcji usługowych, produkcyjnych i mieszkaniowych.
- Wskazuje się na niezbędne wykorzystanie istniejącego zasobu przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w celu rozwoju turystyki kwalifikowanej szczególnie w oparciu o zachowane założenia dworsko-parkowe.
- Wyznacza się obszary rozwoju komercyjnego w dwóch miejscach:
 - 1) na granicy gminy zlokalizowany przy drodze wojewódzkiej w sąsiedztwie miejscowości Barty oznaczone symbolem P2, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2;

2) na granicy gminy i miasta na działce nr 348/2 w obrębie Bajdy – oznaczony symbolem P5 wraz z terenami sąsiadującymi zlokalizowanymi w granicach administracyjnych miasta Zalewo (teren oznaczony symbolem PU4).

Pod nazwą „teren rozwoju komercyjnego” rozumie się wszelką działalność produkcyjną, usługową, rzemieślniczą i składową bez ograniczeń. Dla tego terenu wymagane jest sporządzenie MPZP.

- Wskazuje się możliwość łączenia funkcji rolniczej z realizacją farm elektrowni wiatrowych jak i innych alternatywnych form pozyskiwania energii.
- Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy pow. 100kW w miejscach zaznaczonych na załączniku nr 2, na którym zaznaczono obszary możliwej lokalizacji nośników energii o mocy powyżej 100kW wraz z ich strefami ochronnymi. Dla tych terenów wymagane jest sporządzenie MPZP.
- W sąsiedztwie miejscowości Kupin wyznacza się obszar strategicznego rozwoju pod rozwój infrastruktury związanej z obsługą ruchu turystycznego i mieszkaniowego w tym: parkingi, strefy rozwoju usług obsługi turystyki, lotnisko itp. – oznaczonego na załączniku graficznym nr 2 symbolem P3.
- Wyznacza się wokół istniejącej oczyszczalni ścieków otulinę, w której dopuszcza się wprowadzenie rozwiązań dotyczących infrastruktury technicznej w tym pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych wraz z jej strefami ochronnymi.

Strefa rekreacyjno-turystyczna – T

W granicach tej strefy znajdują się obszary objęte ochroną na mocy odrębnych przepisów, dla których ustala się:

a) W granicach rezerwatu przyrody oraz w granicach obszaru Natura 2000.

- konieczność podporządkowania wszystkich działań gospodarczych wymogom ochrony środowiska;
- możliwość wykorzystania terenu znajdującego się poza granicą rezerwatu przyrody do celów turystyczno-rekreacyjnych (ścieżki rowerowe szlaki turystyki pieszej, punkty widokowe itp.);
- urządzenie szlaku ornitologicznego wraz ze ścieżką dydaktyczną i rozwój bazy turystycznej w oparciu o ten szlak (punkty obserwacji ptactwa, miejsca biwakowe itp.) podporządkowanej rygorom ochrony środowiska;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie poza granicami rezerwatu, ewentualne inwestycje dopuszczone po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
- przyjmuje się za zwarty obszar zabudowy teren oznaczony wg załącznika nr 2;
- teren wyłączony z możliwości lokalizacji funkcji przemysłowej, magazynowej oraz usług i rzemiosła o charakterze uciążliwym;
- lokalizację nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza granicą rezerwatu należy uzależnić od możliwości podłączenia do kolektora kanalizacji ściekowej lub tymczasowo do indywidualnych atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych;

- poza granicą rezerwatu, ale w obszarze Natura 2000, możliwe jest lokalizowanie obiektów i obszarów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej w oparciu o istniejące lub projektowane tereny pod zagospodarowanie turystyczne lub rekreacyjne;
- zakaz lokalizacji ferm bezściółkowych oraz dużych obiektów fermowych;
- rozwój turystyki kajakowej w oparciu o istniejące lub projektowane szlaki wodne;
- rozwój bazy turystycznej obsługującej turystykę wodną w oparciu o wskazane na załączniki nr 2 obszary.

b) Poza granicą rezerwatu przyrody oraz poza granicą obszaru Natura 2000.

- Dla części terenu leżącej w obszarze chronionym na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie Parku Krajobrazowego Pojezierza Iławskiego oraz Obszarów Chronionego Krajobrazu:
 - wszelka działalność gospodarcza musi być podporządkowana wymogom ochrony środowiska i krajobrazu;
 - lokalizację nowych zagród na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza granicą rezerwatu należy uzależnić od możliwości podłączenia do kolektora kanalizacji ściekowej lub tymczasowo do indywidualnych atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - predysponowana funkcja rolnictwa ekologicznego;
 - realizację nowych obiektów turystycznych dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania ich z krajobrazem w obszarach wskazanych na załączniku nr 2;
 - promowanie niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł energii;
 - Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy pow. 100kW na obszarach wskazanych na załączniku nr 2.
- Wyznacza się obszary predysponowane do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej dzieląc je na 2 kategorie:

I – Zespoły turystyczno – rekreacyjne, oznaczone symbolem ZTR (z kolejnymi numerami) o dużych areałach zlokalizowanych w sąsiedztwie miejscowości Dobrzyki, Wieprz, Urowo, Duba, Jaśkowo, Jezierce, Kiemiany, Murawki, dla których ustala się następujące zasady:

- zabudowa rekreacyjna i usług turystyki o niskiej intensywności (zasady szczegółowe zagospodarowania ustalono w rozdziale 6.2.2.) z zachowaniem terenów zieleni podmokłej, zakrzaczeń, oczek wodnych, jako ciągów ekologicznych.
- dopuszcza się zabudowę na istniejących podziałach działek nie spełniających warunków minimalnej powierzchni.
- istnieje konieczność uporządkowania istniejącego zagospodarowania turystycznego poprzez podniesienie standardu oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej we wszystkich zespołach rekreacyjno-turystycznych. Ważna jest też poprawa dostępności komunikacyjnej do tych zespołów.
- nową zabudowę w zespołach turystyczno-rekreacyjnych należy lokalizować na terenach uzbrojonych w pełną infrastrukturę techniczną lub posiadających rozwiązania techniczne w zakresie infrastruktury, minimalizujące zagrożenia dla środowiska.

- główną funkcją omawianych obszarów powinna być rekreacja i turystyka, ale o niezbyt dużej intensywności. Nie oznacza to jednak zakazu prowadzenia innej działalności gospodarczej w tym zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Jednak działalność ta powinna być uwarunkowana potrzebami ochrony środowiska i krajobrazu. Dla takiego obszaru wskazuje się wykonanie MPZP.
- powyższe zapisy nie dotyczą terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

II – Pozostałe tereny o przeznaczeniu turystycznym lub/i rekreacyjnym oznaczone symbolem UTR, dla których ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się podział na działki o minimalnej wielkości 3000m² z zabudową o jednolitej formie architektonicznej nawiązującej do tradycyjnej zabudowy tego terenu;
- obowiązek zachowania zieleni miedzowej, śródpolnej, zakrzaczeń, oczek wodnych, jako ciągów ekologicznych;
- dopuszcza się zabudowę na istniejących podziałach działek nie spełniających warunków minimalnej powierzchni;
- istnieje konieczność uporządkowania istniejącego zagospodarowania turystycznego poprzez podniesienie standardu oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej we wszystkich zespołach rekreacyjno-turystycznych. Ważna jest też poprawa dostępności komunikacyjnej do tych zespołów;
- dla rozwoju turystyki istotne znaczenie ma odpowiednia konserwacja lub restauracja licznie występujących na terenie gminy dworów i pałaców oraz folwarków, które powinny stanowić centra aktywności turystycznej i rekreacyjnej;
- powyższe zapisy nie dotyczą terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Strefa M - ustalenia szczegółowe dla miasta ZALEWO.

- a) Na obszarze miasta ZALEWO wraz z jego obszarami rozwojowymi ustalono podział na następujące strefy:
 - Strefy centrum – **C**;
 - Tereny zabudowy mieszkaniowej – **M**;
 - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – **MU**;
 - Tereny zabudowy usług oświaty – **UO**;
 - Tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
 - Tereny zieleni urządzonej cmentarza komunalnego – **ZC**;
 - Tereny zieleni naturalnej stanowiącej korytarze ekologiczne – **ZN** lub **Zn**;
 - Tereny przeznaczone pod funkcje związane z celami publicznymi – **CP**;
 - Tereny zieleni wraz z możliwością rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej – **ZR**;
 - Tereny o funkcji produkcyjnej-usługowej – **PU**;
- b) Ustala się obszar zwartej zabudowy na terenie miasta zgodnie z rysunkiem nr 3 Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta ZALEWO
- c) Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych podstref zgodnie z rysunkiem nr 3. Kierunki rozwoju przestrzennego miasta ZALEWO oraz zgodnie z tabelą nr 1

Tabela nr 1 Zasady zagospodarowania przestrzeni dla poszczególnych stref w mieście ZALEWO

Nazwa strefy	Opis szczegółowych zasad zagospodarowania
I - STREFA HISTORYCZNEGO CENTRUM – MIASTO ŚREDNIOWIECZNE , OBJĘTEGO OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ	
C1	PODSTREFA O MIESZANEJ FUNKCJI Z PRZEWAGĄ FUNKCJI USŁUG PUBLICZNYCH I HANDLU I GASTRONOMII UZUPEŁNIONA ZABUDOWĄ PENSJONATOWĄ ORAZ MIESZKANIOWĄ - strefa predysponowana do objęcia programem rewitalizacji ze względu na wysokie wartości kulturowe oraz konieczność rewaloryzacji dawnego rynku miasta z zabudową kamienic; - proponuje się wyznaczenie strefy centrum miejscowości określonej jako strefy turystyczno-kulturalnej o bardzo wysokich walorach kulturowo-krajobrazowych, które są ograniczone dawnym układem murów miejskich; - proponuje się promowanie funkcji centrotwórczych nastawionych na obsługę ruchu turystycznego (hotele, pensjonaty, sklepy, puby, restauracje itp.) oraz kultury i rekreacji (ośrodki kultury, galerie, muzea, szkoły boiska i inne tereny rekreacji itp.) dla mieszkańców Zalewa, jako obszar wielofunkcyjny z wykluczeniem funkcji uciążliwych; - należy uczynić istniejący układ urbanistyczny polegający na odbudowie historycznych pierzei ulic, odtworzeniu dawnych nawierzchni ulic, uporządkowaniu stref komunikacji i miejsc parkingowych; - dokonać rewaloryzacji istniejącej tkanki zabudowy poprzez eliminację elementów degradujących i deformujących przestrzeń miejską szczególnie substandardową zabudowę (bloki mieszkalne); - ze względu na ważną rolę, jaką odgrywa obszar w skali miasta proponuje się przeprowadzenie regulacji planistycznych (wykonanie MPZP).
Zp1	PODSTREFA ZIELENI URZĄDZONEJ – obszar dawnych murów obronnych miasta przekształcone na Planty: - należy dążyć do ciągłości terenów zielonych wraz z przywróceniem im funkcji publicznej (regulacje planistyczne i geodezyjne); - na terenach zieleni dopuszcza się realizację parków, skwerów, ścieżek turystycznych, terenów sportowych i rekreacyjnych, terenów i obiektów kultury, infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej, w tym parkingów publicznych; - należy kreować system zieleni miejskiej w celu powiązań poszczególnych przestrzeni publicznych; - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów mieszkalnych i usługowych; - zakaz zabudowy nowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów użyteczności publicznej i infrastruktury.
II - STREFA MIASTA NOWOŻYTNEGO	
M1, M2, M3,	- jako przeznaczenie terenu wyznacza się na funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; - dopuszcza się również wykorzystanie wolnych terenów po zabudowę małych domów wielorodzinnych (do 6 rodzin); - dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy zarezerwować tereny pod przestrzeń publiczną; - dopuszcza się wprowadzenie usług o charakterze podstawowym; - należy dążyć do zachowania i rewaloryzacji istniejącej zabudowy nawiązując do wzorców zabudowy z lat 20-tych XX w. skalą, nachyleniem dachów, ustawieniem względem krawędzi dróg, użytymi materiałami, zagospodarowaniem małej architektury i zieleni; - dla przedmiotowego terenu wskazuje się konieczność opracowania MPZP i zachowania jednorodnego charakteru zabudowy.
MU1, MU2, MU3, MU4,	- preferowana funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług i rzemiosła na warunkach „dobrego sąsiedztwa”; - dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną jak i wielorodzinną lub usługi i rzemiosło; - dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie nowych funkcji usługowych w tym usług publicznych i usług obsługi turystyki; - zastosowanie wysokich reżimów budowlanych dla nowych form, przebudów i modernizacji szczególnie w strefie objętych ochroną konserwatorską; - pielęgnacja i uczynienie istniejących systemów drożnych i przestrzeni publicznych oraz pielęgnacja i rekompozycja zieleni wysokiej; - dążenie do ujednolicenia form architektury w nawiązaniu do istniejącej zabudowy przedwojennej oraz form ogrodzeń, garaży i innych urządzeń; - konieczne przeprowadzenie humanizacji w kierunku poprawienia jakości przestrzeni i formy obiektów, należy doprowadzić do ujednolicenia form w oparciu o istniejące przykłady

	tradycyjnej architektury; - konieczne jest wytworzenie lub pielęgnacja przestrzeni publicznych i półpublicznych wraz z zielenią urządzoną tworząc połączenia z naturalnymi systemami rekreacji miasta; - likwidacja substandardowej zabudowy, estetyzacja garaży, śmietników i innych urządzeń towarzyszących.
MU5	- preferowana funkcja mieszkaniowa lub usługowa w celu rewitalizacji istniejących terenów przemysłowych; - dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną jak i wielorodzinną lub usługi i rzemiosło w tym także usług obsługi turystyki i rekreacji; - zastosowanie wysokich reżimów budowlanych dla nowych form, przebudów i modernizacji szczególnie w strefie objętych ochroną konserwatorską; - pielęgnacja i uczynienie istniejących systemów drożnych - szczególnie przywrócenie drożności ul. Targowej w kierunku do brzegów jeziora Ewingi oraz wytworzenie przestrzeni publicznych wraz z rekompozycją zieleni wysokiej; - dążenie do ujednolicenia form architektury w nawiązaniu do istniejącej zabudowy przedwojennej oraz form ogrodzeń, garaży i innych urządzeń; - likwidacja substandardowej zabudowy, estetyzacja garaży, śmietników i innych urządzeń towarzyszących.
UO1	- usługi oświaty wraz z innymi usługami towarzyszącymi; - zachowanie istniejącej zabudowy historycznej wraz z podaniem jej rewaloryzacji zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków; - dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na warunkach określonych przez konserwatora zabytków, których określi warunki rozbudowy lub przebudowy obiektów lub wprowadzenia nowych; - zieleni oraz tereny rekreacyjne i sportowe należy zachować w procencie obecnego zainwestowania, zieleni należy poddać rewaloryzacji i uzupełnieniom.
PU1	- preferencje dla funkcji produkcyjnej i usługowej oraz rzemiosła bez ograniczeń; - dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej po likwidacji funkcji produkcyjnych i ich uciążliwości; - stworzenie stref ochronnych wokół istniejących terenów przemysłowych w postaci zieleni ochronnej; - poprawa jakości infrastruktury i minimalizacja zanieczyszczeń do środowiska; - estetyzacja i uporządkowanie istniejących terenów produkcyjnych.
ZR1, ZR2,	- tereny zieleni wraz z terenami sportowymi i rekreacją jako tereny publiczne; - na terenach zieleni dopuszcza się realizację parków, skwerów, ścieżek turystycznych, terenów sportowych i rekreacyjnych, terenów i obiektów kultury, infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej, terenów i obiektów obsługi turystyki o znaczeniu publicznym związanym z turystyką wodną, pieszą itp.; - dopuszcza się wprowadzenie funkcji turystycznych i obsługi turystyki jako inwestycji prywatnych lub opartych na partnerstwie publiczno-prywatnym; - dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji oraz małej architektury w postaci oświetlenia ścieżek, placów zabaw itp., a na terenach przyległych do jeziora obiektów kubaturowych, jeżeli służą realizacji inwestycji celu publicznego (zaplecze plaż, przystani, boisk tawern, magazynów na sprzęt itp.); - należy dążyć do połączenia systemem ścieżek spacerowych i rowerowych w celu połączenia z innymi terenami rekreacyjnymi;
ZC	- teren zieleni istniejącego cmentarza komunalnego; - teren cmentarza komunalnego wraz z zielenią towarzyszącą; - należy zachować min. 20% powierzchni biologicznie czynnej, zachować i poddać rewaloryzacji istniejącą zieleni wysoką.
Zn2	- preferowana funkcja – zieleni naturalna w tym: łąki i pastwiska, ogródki działkowe, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe; - dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie funkcji rolniczej wraz z niezbędnymi zagospodarowaniami rolniczymi; - dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek spacerowych i rowerowych; - zakaz zabudowy obiektów kubaturowych, rewaloryzacja przestrzeni wokół rzeki, jako korytarza ekologicznego; - należy pozostawić wolne pasy holownicze wzdłuż koryta rzeki Zalewki.
CP2	- teren przeznaczony na realizację celu publicznego w postaci terenów przeznaczonych na sport i rekreację oraz wspomaganie rozwoju turystyki jako realizacji celu publicznego.
III - STREFA TERENÓW ROZWOJOWYCH MIASTA	
M6, M7, M9,	- jako przeznaczenie terenu wyznacza się na funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

	- dopuszcza się również wykorzystanie wolnych terenów po zabudowę małych domów wielorodzinnych (do 6 rodzin), - dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy zarezerwować tereny pod przestrzeń publiczną; - dopuszcza się wprowadzenie usług o charakterze podstawowym; - dla przedmiotowego terenu wskazuje się konieczność opracowania MPZP i zachowania jednorodnego charakteru zabudowy.
M4, M5, M8	- jako przeznaczenie terenu wyznacza się na funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – z zachowanym układem urbanistycznym z lat 20-tych wraz z uzupełnieniami; - zastosowanie wysokich reżimów budowlanych dla nowych form, przebudów i modernizacji szczególnie w strefie objętych ochroną konserwatorską; - dopuszcza się wprowadzenie usług o charakterze podstawowym; - należy dążyć do zachowania i rewaloryzacji istniejącej zabudowy nawiązując do wzorców zabudowy z lat 20-tych XX w. skalą, nachyleniem dachów, ustawieniem względem krawędzi dróg, użytymi materiałami, zagospodarowaniem małej architektury i zieleni; - dla przedmiotowego terenu wskazuje się konieczność opracowania MPZP i zachowania jednorodnego charakteru zabudowy.
M10	- jako przeznaczenie terenu wyznacza się na funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; - dla terenów zabudowy mieszkaniowej należy zarezerwować tereny pod przestrzeń publiczną; - dopuszcza się wprowadzenie usług o charakterze podstawowym; - dla przedmiotowego terenu wskazuje się konieczność opracowania MPZP i zachowania jednorodnego charakteru zabudowy.
MU6	- preferowana funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług i rzemiosła na warunkach „dobrego sąsiedztwa”; - dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną jak i wielorodzinną lub usługi i rzemiosło; - dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie nowych funkcji usługowych w tym usług publicznych i usług obsługi turystyki; - zastosowanie wysokich reżimów budowlanych dla nowych form, przebudów i modernizacji szczególnie w strefie objętych ochroną konserwatorską; - pielęgnacja i uczynienie istniejących systemów drożnych i przestrzeni publicznych oraz pielęgnacja i rekompozycja zieleni wysokiej; - dążenie do ujednolicenia form architektury w nawiązaniu do istniejącej zabudowy przedwojennej oraz form ogrodzeń, garaży i innych urządzeń; - konieczne przeprowadzenie humanizacji w kierunku poprawienia jakości przestrzeni i formy obiektów, należy doprowadzić do ujednolicenia form w oparciu o istniejące przykłady tradycyjnej architektury; - konieczne jest wytworzenie lub pielęgnacja przestrzeni publicznych i półpublicznych wraz z zielenią urządzoną tworząc połączenia z naturalnymi systemami rekreacji miasta; - likwidacja substandardowej zabudowy, estetyzacja garaży, śmietników i innych urządzeń towarzyszących.
MU7	- preferowana funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług i rzemiosła na warunkach „dobrego sąsiedztwa”; - dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie nowych funkcji usługowych w tym usług publicznych i usług obsługi turystyki; - zastosowanie wysokich reżimów budowlanych dla nowych form, przebudów i modernizacji szczególnie w strefie objętych ochroną konserwatorską; - pielęgnacja i uczynienie istniejących systemów drożnych i przestrzeni publicznych oraz pielęgnacja i rekompozycja zieleni wysokiej; - dążenie do ujednolicenia form architektury w nawiązaniu do istniejącej zabudowy przedwojennej oraz form ogrodzeń, garaży i innych urządzeń; - konieczne przeprowadzenie humanizacji w kierunku poprawienia jakości przestrzeni i formy obiektów, należy doprowadzić do ujednolicenia form w oparciu o istniejące przykłady tradycyjnej architektury; - likwidacja substandardowej zabudowy, estetyzacja garaży, śmietników i innych urządzeń towarzyszących.
MU8, MU9,	- preferowana funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem usług i rzemiosła na warunkach „dobrego sąsiedztwa”; - dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub usługi; - dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie nowych funkcji usługowych w tym usług publicznych i usług obsługi turystyki; - pielęgnacja i uczynienie istniejących systemów drożnych i przestrzeni publicznych oraz pielęgnacja i rekompozycja zieleni wysokiej;

	- dążenie do ujednolicenia form architektury w nawiązaniu do istniejącej zabudowy przedwojennej oraz form ogrodzeń, garaży i innych urządzeń; - likwidacja substandardowej zabudowy, estetyzacja garaży, śmietników i innych urządzeń towarzyszących.
MU10, MU11	- dopuszcza się samodzielną funkcję mieszkaniową jednorodzinną jak i wielorodzinną lub usługi i rzemiosło; - dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie nowych funkcji usługowych w tym usług publicznych i usług obsługi turystyki; - dążenie do ujednolicenia form architektury w nawiązaniu do istniejącej zabudowy przedwojennej oraz form ogrodzeń, garaży i innych urządzeń; - konieczne przeprowadzenie humanizacji w kierunku poprawienia jakości przestrzeni i formy obiektów, należy doprowadzić do ujednolicenia form w oparciu o istniejące przykłady tradycyjnej architektury; - likwidacja substandardowej zabudowy, estetyzacja garaży, śmietników i innych urządzeń towarzyszących.
ZR3, ZR4, ZR5	- tereny zieleni wraz z terenami sportowymi i rekreacją jako tereny publiczne; - na terenach zieleni dopuszcza się realizację parków, skwerów, ścieżek turystycznych, terenów sportowych i rekreacyjnych, terenów i obiektów kultury, infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej; - na terenach zieleni dopuszcza się realizację parków, skwerów, ścieżek turystycznych, terenów sportowych i rekreacyjnych, terenów i obiektów kultury, infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej, terenów i obiektów obsługi turystyki o znaczeniu publicznym związanym z turystyką wodną, pieszą itp.; - dopuszcza się wprowadzenie funkcji turystycznych jako inwestycji prywatnych lub opartych na partnerstwie publiczno-prywatnym; - należy dążyć do połączenia systemem ścieżek spacerowych i rowerowych w celu połączenia z innymi terenami rekreacyjnymi.
ZR6/UT	- tereny zieleni wraz z terenami sportowymi i rekreacją jako tereny publiczne z dopuszczeniem wprowadzenia funkcji usług turystyki i rekreacji; - na terenach zieleni dopuszcza się realizację parków, skwerów, ścieżek turystycznych, terenów sportowych i rekreacyjnych, terenów i obiektów kultury, infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej; - dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji oraz małej architektury w postaci oświetlenia ścieżek, placów zabaw itp., a na terenach przyległych do jeziora i rzeki, obiektów kubaturowych, jeżeli służą realizacji inwestycji celu publicznego (zaplecze plaż, boisk itp.); - dopuszcza się wprowadzenie obiektów kubaturowych do obsługi turystyki i rekreacji w tym hoteli, pensjonatów, stadnin koni itp.
ZN1	- preferowana funkcja – zieleń naturalna w tym: łąki i pastwiska, ogródki działkowe, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe, zieleń izolacyjna; - istniejący użytek ekologiczny – chroniony na podstawie odrębnych przepisów; - dopuszcza się zachowanie i wprowadzenie funkcji rolniczej; - dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek spacerowych i rowerowych; - zakaz zabudowy obiektów kubaturowych, rewaloryzacja przestrzeni wokół rzeki, jako korytarza ekologicznego; - należy pozostawić wolne pasy holownicze wzdłuż koryta rzeki Zalewki.
Zn2, Zn3, Zn4, Zn5, Zn6	- preferowana funkcja – zieleń naturalna w tym: łąki i pastwiska, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe, zieleń izolacyjna; - dopuszcza się zachowanie funkcji rolniczej; - dopuszcza się przeprowadzenie ścieżek spacerowych i rowerowych, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych; - zakaz zabudowy obiektów kubaturowych.
PU2, PU3, PU4	- preferencje dla funkcji produkcyjnej i usługowej oraz rzemiosła bez ograniczeń; - dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej po likwidacji funkcji produkcyjnych i ich uciążliwości; - stworzenie stref ochronnych wokół istniejących terenów przemysłowych w postaci zieleni ochronnej; - poprawa jakości infrastruktury i minimalizacja zanieczyszczeń do środowiska; - estetyzacja i uporządkowanie istniejących terenów produkcyjnych.
CP1	- teren przeznaczony na realizację celu publicznego w postaci terenów przeznaczonych na sport i rekreację oraz wspomaganie rozwoju turystyki jako realizacji celu publicznego.

6.2. Charakterystyka zabudowy dla wybranych funkcji użytkowania terenu.

6.2.1. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach wiejskich.

Dla wszystkich jednostek osadniczych wyznaczono ogólne zasady kształtowania zabudowy z podziałem na trzy strefy pod względem jej intensywności, funkcji oraz partycypacji gminy w kosztach wykonania infrastruktury:

- 1) Strefa I – strefa centralna miejscowości, wielofunkcyjna z lokalizacją usług publicznych w tym administracji:**
 - zaleca się wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na uporządkowanie i wykształcenie terenów publicznych i inwestycji celu publicznego, jak również istotne elementy środowiska kulturowego wymagające rewaloryzacji;
 - w strefie tej znajduje się istniejąca zabudowa wraz z możliwością jej uzupełnień - strefy te są objęte priorytetem wykonania pełnej infrastruktury na koszt gminy; gmina pokrywa w całości koszty wykonania infrastruktury;
 - w strefie tej powinny być zlokalizowane przestrzenie i obiekty publiczne;
 - dopuszcza się wydzielenie nowych działek nie mniejszych niż 800 m² - dopuszcza się w indywidualnych przypadkach zabudowę mniejszą niż 800 m² w linii istniejącej zabudowy, jeżeli w sąsiedztwie występują działki o mniejszej powierzchni;
 - dopuszcza się lokalizację szeroko pojętych usług i handlu oraz rzemiosła nieuciążliwego, w wyznaczonych do tego miejscach.
- 2) Strefa II – strefa rozwoju zabudowy:**
 - strefa o przeważającej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług obsługujących mieszkańców i nieuciążliwej działalności gospodarczej;
 - lokalizacja rzemiosła i produkcji tylko w strefach wyznaczonych lub wzdłuż głównych dróg dojazdowych do miejscowości;
 - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i istniejących podziałów geodezyjnych - nowa zabudowa o charakterze rezydencjonalnym na działkach nie mniejszych niż 1000 m² w postaci zespołów zabudowy o cechach architektury nawiązujących do regionalnych wzorców (wielkość działki/skala zabudowy/kubatura/detale);
 - dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych od 1000 m², jeżeli w sąsiedztwie występują wydzielone mniejsze niż 1000 m² działki uzyskane na podstawie prawomocnej decyzji;
 - zakaz wprowadzenia zabudowy przed uzbrojeniem terenu w niezbędne media;
 - ze względu na konieczność wyłączenia ziemi z produkcji rolnej niezbędne jest wykonanie planu miejscowego. W procesie projektowania i planowania łączeniem funkcji przestrzennego należy uwzględnić potrzeby wynikające z infrastruktury technicznej oraz przestrzeni publicznych.
- 3) Strefa III – strefa zabudowy rozproszonej:**
 - na pozostałym obszarze gminy, oprócz stref wyłączonych innymi przepisami, dopuszcza się wprowadzenie zabudowy w postaci zwartych zespołów zabudowy lub zagród, jako samodzielnych osiedli mieszkaniowych. Całkowity

- koszt infrastruktury ponosi inwestor. Zakaz wprowadzania zabudowy przed niezbędnym uzbrojeniem terenu. Zapisy te powinny być uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i aktach notarialnych;
- przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do wykonania planu miejscowego inwestor zobowiązany jest do przygotowania koncepcji urbanistycznej oraz koncepcji zaopatrzenia w poszczególne media wraz z niezbędnymi uzgodnieniami;
 - zapisy te nie dotyczą wszczętych planów miejscowych;
 - dopuszcza się wydzielenie do 4 działek o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m² przy istniejących siedliskach rolniczych bez wymogów zawartych w strefie „C”.

6.2.2. Funkcja mieszkaniowa i turystyczno – rekreacyjna na terenach wiejskich

W studium proponuje się przyjęcie określonych standardów wykorzystania przestrzeni oraz uwzględnienia uwarunkowań rozwoju. Mają one charakter koordynujący dla przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, służą zapewnieniu ładu przestrzennego i są odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy. Podzielono strefy rozwoju turystycznego i rekreacyjnego na dwie grupy:

- 1) **Zespoły turystyczno-rekreacyjne – ZTR** wydzielono na 8 obszarach, dla których ustala się indywidualne warunki zagospodarowania:

Tabela nr 2. Opis zasad zagospodarowania dla poszczególnych Zespołów turystyczno-rekreacyjnych.

Nazwa obszaru	Opis szczegółowych zasad zagospodarowania
ZTR 1 Kiemiany - Jezierce	1) Wskazania funkcjonalne: turystyka kwalifikowana tj. pensjonaty, stadniny koni, ośrodki wypoczynkowe, Spa itp.; 2) Dopuszcza się zabudowę rekreacyjną i mieszkaniową o charakterze rozproszonym nawiązującą do siedliska rolniczego; 3) Minimalna powierzchnia dla wydzielenia nowych działek 1ha; 4) Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia; 5) Konieczność wykonania MPZP dla całości lub fragmentów terenu; 6) Powierzchni biologicznie czynna na działkach – min. 80%; 7) Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu – folwarki i zespoły dworsko-parkowe; 8) Ze względu na lokalizację obszaru na terenie Parku Krajobrazowego i w obszarze Natura 2000, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne;
ZTR 2 - Wieprz	1) Wskazania funkcjonalne: turystyka kwalifikowana tj. pensjonaty, stadniny koni, ośrodki wypoczynkowe, Spa itp.; 2) Dopuszcza się zabudowę rekreacyjną i mieszkaniową o charakterze rozproszonym nawiązującą do siedliska rolniczego; 3) Dopuszcza się zorganizowany camping i caravanning – należy zalegalizować i uporządkować istniejący, nielegalny camping; 4) Minimalna powierzchnia dla wydzielenia nowych działek: 3ha; 5) Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia; 6) Nie dopuszcza się wyłączenia terenów leśnych z użytkowania leśnego; 7) Konieczność wykonania MPZP dla całości lub fragmentów terenu; 8) Powierzchni biologicznie czynna na działkach – min. 80%; 9) Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu – folwarki i zespoły dworsko-parkowe, siedliska rolnicze; 10) Przed rozpoczęciem inwestycji należy uporządkować gospodarkę wodno-ściekową; 11) Ze względu na lokalizację części obszaru na terenie Parku Krajobrazowego i w obszarze Natura 2000, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne;
ZTR 3 - Wyspa Bukowiec	1) Obszar objęty rewitalizacją: wskazania funkcjonalne - turystyka kwalifikowana tj. pensjonaty, stadniny koni, ośrodki wypoczynkowe, Spa itp.;

	2) Dopuszcza się zabudowę rekreacyjną; 3) Konieczność wykonania MPZP dla całości terenu; 4) Zakaz zabudowy tymczasowej; 5) Nakaz likwidacji nielegalnych pomostów; 6) Minimalna powierzchnia dla wydzielienia nowych działek: istniejące podziały; 7) Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia tereny leśne; 8) Nie dopuszcza się wyłączenia terenów leśnych z użytkowania leśnego; 9) Powierzchni biologicznie czynna na działkach – min. 80%; 10) Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu; 11) Przed rozpoczęciem zainwestowania należy uporządkować gospodarkę wodno-ściekową; 12) Ze względu na lokalizację części obszaru na terenie Parku Krajobrazowego i w obszarze Natura 2000, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne;
ZTR 4 - Urowo ZTR 5 - Murawki	1) Wskazania funkcjonalne: turystyka kwalifikowana tj. pensjonaty, stadniny koni, ośrodki wypoczynkowe, Spa itp. lub rozproszona zabudowa rekreacyjna; 2) Dopuszcza się lokalizację przystani w miejscu wskazanym na załączniku nr 2 z możliwością rozwoju usług obsługi turystyki wodnej; 3) Minimalna powierzchnia dla wydzielienia nowych działek: - dla działek rekreacyjnych – min. 3ha; - dla działek przy przystani – min. 2000m²; 4) Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia; 5) Nie dopuszcza się wyłączenia terenów leśnych z użytkowania leśnego; 6) Konieczność wykonania MPZP dla całości lub części terenu; 7) Powierzchni biologicznie czynna na działkach: - dla działek rekreacyjnych – min. 80%; - dla terenów usługowych – min. 60%; 8) Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu – folwarki i zespoły dworsko-parkowe, siedliska rolnicze; 9) Przed rozpoczęciem inwestowania należy rozwiązać problemy gospodarki wodno-ściekowej; 10) Ze względu na lokalizację części obszaru na terenie Parku Krajobrazowego i w obszarze Natura 2000 i Obszarach Chronionego Krajobrazu, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne;
ZTR 6 - Duba ZTR 7- Likszany	1) Wskazania funkcjonalne: turystyka kwalifikowana tj. pensjonaty, stadniny koni, ośrodki wypoczynkowe, Spa itp.; 2) Dopuszcza się zabudowę rekreacyjną o charakterze rozproszonym nawiązującą do siedliska rolniczego; 3) Minimalna powierzchnia dla wydzielienia nowych działek 3ha; 4) Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia; 5) Konieczność wykonania MPZP dla całości lub fragmentów terenu; 6) Powierzchni biologicznie czynna na działkach – min. 80%; 7) Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu – folwarki i zespoły dworsko-parkowe; 8) Przed rozpoczęciem inwestowania należy rozwiązać problemy gospodarki wodno-ściekowej; 9) Ze względu na lokalizację na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego – Wschód lub Parku Krajobrazowego i obszaru Natura 2000, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne;
ZTR 8 - Jaśkowo	1) Wskazania funkcjonalne: turystyka kwalifikowana tj. pensjonaty, stadniny koni, ośrodki wypoczynkowe, Spa itp.; 2) Dopuszcza się zabudowę rekreacyjną i mieszkaniową o charakterze rozproszonym nawiązującą do siedliska rolniczego; 3) Minimalna powierzchnia dla wydzielienia nowych działek 0,3ha; 4) Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia; 5) Konieczność wykonania MPZP dla całości lub fragmentów terenu; 6) Powierzchni biologicznie czynna na działkach – min. 80%; 7) Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu – folwarki i zespoły dworsko-parkowe; 8) Przed rozpoczęciem inwestowania należy rozwiązać problemy gospodarki wodno-ściekowej; 9) Ze względu na lokalizację Obszarze Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne;

- 2) Pozostałe tereny przeznaczone pod rozwój turystyki i rekreacji – UTR, wydzielono 8 takich obszarów, dla których ustala się indywidualne formy zagospodarowania:

Tabela nr 3. Opis zasad zagospodarowania dla wyznaczonych terenów turystycznych i rekreacyjnych.

Nazwa obszaru	Opis szczegółowych zasad zagospodarowania
UTR 1 Dobrzyki; UTR 2 Polajny; UTR 3 Rudnia; UTR 4 Skitławki; UTR 5 Matyty	1) Wskazania funkcjonalne: turystyka i rekreacja indywidualna lub kwalifikowana zabudowa mieszkaniowa rozproszona; 2) Minimalna powierzchnia dla wydzielenia nowych działek 3000m ² , zalecana – min. 5000m ² ; 3) Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia; 4) Konieczność wykonania MPZP dla całości lub fragmentów terenu; 5) Powierzchni biologicznie czynna na działkach – min. 80%; 6) Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu; 7) Przed rozpoczęciem inwestowania należy rozwiązać problemy gospodarki wodno-ściekowej; 8) Ze względu na lokalizację obszaru na terenie Parku Krajobrazowego i w obszarze Natura 2000, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne; 9) W miejscu wskazanym na załączniku nr 2 dopuszcza się lokalizację przystani żeglarskiej i parkingów publicznych;
UTR 6 Murawki; UTR 7 Kanał Elbląski; UTR 8 Mozgowo	1) Wskazania funkcjonalne: turystyka i rekreacja indywidualna lub kwalifikowana; 2) Minimalna powierzchnia dla wydzielenia nowych działek 3000m ² , zalecana – min. 5000m ² ; 3) Zachować tereny podmokłe, zadrzewienia i zakrzaczenia; 4) Konieczność wykonania MPZP dla całości lub fragmentów terenu; 5) Powierzchni biologicznie czynna na działkach – min. 80%; 6) Zabudowa nawiązująca do charakterystycznej zabudowy regionu; 7) Przed rozpoczęciem inwestowania należy rozwiązać problemy gospodarki wodno-ściekowej; 8) Ze względu na lokalizację obszaru w granicach Obszarów Chronionego Krajobrazu, przepisy wynikające z ochrony przyrody uważa się za nadrzędne;

6.2.3. Funkcja produkcyjno-składowa na terenie gminy Zalewo.

- Preferowane miejsca lokalizacji:
 - Tereny rozwoju komercyjnego w sąsiedztwie miejscowości Barty (P2);
 - Tereny rozwoju wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 519;
 - Tereny rozwoju komercyjnego na granicy miasta i gminy w obrębie Bajdy (P5);
 - Tereny dawnych zabudowań folwarcznych, ferm hodowlanych i PGR;
 - Tereny rozwojowe w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków;
 - Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową w granicach administracyjnych miasta Zalewo.
- Przy lokalizacji inwestycji należy przyjąć następujące zasady:
 - wielkości działek dla poszczególnych inwestycji będą uwarunkowane rodzajem działalności, a ewentualnie uciążliwości muszą zawierać się w granicach działek;
 - inwestycje nie mogą wpływać na pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego i degradację dziedzictwa kulturowego.
- Funkcje dominujące:
 - rzemiosło,
 - bazy i składy,
 - przemysł i produkcja,
 - usługi.
- Forma zabudowy:
 - dowolna w zależności od potrzeb inwestycji.

- wskazane zastosowanie kolorów harmonizujących się z otoczeniem.

1) Zabudowa mieszkaniowo - usługowa na terenie miasta Zalewa.

- Podane standardy i uwarunkowania odnoszą się do miasta. W mieście w pierwszej kolejności należy uzupełnić istniejącą strukturę zabudową plombową, a dopiero w dalszej kolejności wykorzystać wskazane w „Studium” potencjalne tereny mieszkaniowo-usługowe.
- Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe (wolnostojąca, bliźniacza i szeregową).
- W wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej A i B charakter zabudowy ustalony na podstawie uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Zabudowa wielorodzinna – preferowane budynki o wysokości do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe.
- Większe skupienia zabudowy mieszkaniowo-usługowej przewidziano w następujących rejonach drogi wojewódzkiej nr 519.
- Wskazane jest przeznaczenie na cele rekreacyjno-sportowe terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie brzegów jeziora Ewingi wraz z połączeniem ich trasami pieszo-rowerowymi z innymi obszarami rekreacyjnymi miasta i gminy.

2) Obszary wyłączone z zabudowy.

- Należy wyłączyć z możliwości nowej zabudowy obszar istniejących rezerwatów przyrody.
- Wyłączenie spod zabudowy obszarów ciągów ekologicznych w granicach obszaru Natura 2000. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zachowanie już istniejącej zabudowy oraz rozwój i modernizację zabudowy miejscowości, przez których tereny przebiegają ciągi ekologiczne.
- Obszary zlokalizowane w strefie ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW. W przypadku elektrowni wiatrowych strefę ochronną wyznacza się zgodnie z ich oddziaływaniem akustycznym, które powinno spełniać normy prawne obowiązujące dla przeważającego typu istniejącej zabudowy dla danego terenu.

7. Uwarunkowania i rozwój funkcji turystycznych.

- 1) Miasto i gminę Zalewo należy uznać za atrakcyjny rejon dla rozwoju turystyki i rekreacji w szczególności do tzw. turystyki kwalifikowanej.
- 2) Turystyka może stanowić jedną z głównych funkcji miasta i gminy.
- 3) Najistotniejszym walorem przedmiotowej jednostki administracyjnej są jeziora i tereny leśne je otaczające.
- 4) Największe znaczenie turystyczne mają jeziora: Jeziorak, Ewingi, Płaskie, Dauby, Kraga, jako jeziora kompleksu jeziornego Jeziorak połączone ze sobą szlakami wodnymi;
- 5) Pozostałe jeziora w tym: jezioro Rucewo Wielkie i Rucewo Małe, jezioro Witoszewskie, Kocioł, Jańskowskie, Piekło, Pozorty;
- 6) Ciek wodny wykorzystany na potrzeby turystyki wodnej: Kanał Dobrzycki (łączy j. Ewingi z Jeziorakiem) i Kanał Ławski (łączy Jeziorak z kanałem Ostródzko-Elbląskim);
- 7) Zalesienie gminy Zalewo jest niższe w porównaniu ze średnim w województwie warmińsko – mazurskim (ze względu na duży udział wód w powierzchni gminy). Pomimo to należy stwierdzić, że lasy stanowią sprzyjający czynnik dla rekreacji. Wśród sprzyjających turystyce czynników należy wymienić też urozmaiconą rzeźbę terenu, duże zróżnicowanie terenu i otwarcia widokowe;
- 8) Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe miasta i gminy Zalewo sprzyjają rozwojowi takich form turystyki i wypoczynku jak:
 - turystyka wodna;
 - nadjeziorne zespoły turystyczno-rekreacyjne;
 - turystyka rowerowa;
 - turystyka krajobrazowa;
 - turystyka piesza w tym nordic walking;
 - turystyka wypoczynkowa i rehabilitacyjna.
- 9) Potencjalne warunki rozwoju mają też w gminie agroturystyka i wędkarstwo i turystyka kulturoznawcza w oparciu o zachowane zabytki architektury.
- 10) Gmina Zalewo z racji występowania licznych jezior, urozmaiconej rzeźby terenu, lasów, czystości środowiska może być atrakcyjna dla rozwoju agroturystyki. Bodźcem sprzyjającym agroturystyce może też być dość duża grupa małych gospodarstw rolnych zlokalizowanych w samotniczych zagrodach lub folwarkach lub dobrze zachowanych zagrodach w zwartych miejscowościach.
- 11) Wskazane jest stworzenie zintegrowanego systemu informacyjnego dotyczącego wszystkich form turystyki i rekreacji wraz z opracowaniem miejsc węzłowych z dobrym systemem informacyjnym wraz z odpowiednim zaopatrzeniem w usługi.
- 12) W celu usprawnienia i ożywienia turystyki wodnej w stronę jeziora Ewingi należy wyznaczyć miejsca nowych lub rewaloryzacji starych miejsc obsługi (przystani żeglarskich) w celu minimalizacji nielegalnych pomostów i zagospodarowania.
- 13) Gmina powinna dążyć do stworzenia bogatej oferty bazy turystycznej, a w szczególności dobrze zorganizowanych pól namiotowych i campingowych oraz eliminacji nielegalnych i słabo wyposażonych campingów w miejscowościach Matyty, Jerzwałd i Wieprz.
- 14) Należy wyznaczyć nowe miejsca na lokalizację plaży gminnych w miejscach wskazanych na załączniku graficznych nr 2.

15) Główne uwarunkowania rozwoju turystyki:

- Poprawa stanu infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, dostawa gazu).
- Poprawa stanu dróg prowadzących do ośrodków wypoczynkowych.
- Poszanowania i restytucja dziedzictwa kulturowego.
- Zachowanie, a w niektórych rejonach poprawa stanu środowiska przyrodniczego.
- Zachowanie i ochrona najwartościowszych nieprzekształconych zespołów i fragmentów krajobrazu.
- Dbłość o estetykę zabudowy rekreacyjnej i o bezpieczeństwo uczestników ruchu turystycznego.

16) Trasy pieszo - rowerowe.

- Szlaki istniejące:
 - Trasa międzyregionalna – Zielony Szlak Kanału Elbląskiego (Elbląg – Zalewo – Iława) – dł. 128,9 km
 - Niebieski Szlak Prusów (Zalewo – Miłomłyn – Iława) dł. 68,5 km
- Szlaki projektowane:
 - Proponuje się wykorzystanie na ścieżkę rowerową dawny nasyp kolejowy relacji Małdyty – Zalewo – Malbork.
 - Trasa rowerowa i piesza wokół jeziora Ewingi łącząca tereny sportowo-rekreacyjne w Zalewie z Dobrzykami – wykorzystanie istniejących ścieżek i dróg leśnych.
 - Wskazuje się na potrzebę stworzenia na terenie gminy ścieżek do nordic walking i ścieżek pieszych w oparciu o lokalne drogi o różnym stopniu trudności.
 - W granicach miasta Zalewo – proponuje się stworzenie systemu ciągów pieszych i rowerowych o minimalnym stopniu kolizyjności z ruchem kołowym w celu połączenia projektowanych i istniejących terenów rekreacyjnych i turystycznych w mieście oraz połączenia ich z terenami gminnymi.
 - Należy skoordynować działania z gminami sąsiednimi, w celu wytyczenia, oznakowania oraz ulepszenia nawierzchni projektowanych tras rowerowych i pieszych.
 - Zaleca się odpowiednie oznakowanie cennych dla rozwoju turystyki zabytków dziedzictwa kulturowego, pomników przyrody, punktów widokowych oraz miejsc o szczególnej wartości krajobrazowej, przyrodniczej i architektonicznej oraz wprowadzenie na szlakach nowych punktów widokowych oraz stanowisk obserwacyjnych.

17) Trasy kajakowe.

- Istniejące szlaki:
 - Szlak kajakowy Kanał Elbląski – Miłomłyn – Iława (część) pod nazwą „Szlak Wodny im. Jana Pawła II”
- Projektowane szlaki:
 - Zalewo – Iława – dł. ok. 35 km
 - Jerzwałd – Międzychód

18) Szlaki wodne.

- **Istniejące:**

- Szlak żeglarski jeziora Jeziorak i Ewingi (Iława – Zalewo) dł. 32 km
- Szlaki żeglarski j. Jeziorak i Płaskiego (Iława – Jerzwałd) dł. 27 km
- Szlak Iława – Zalewo dł. ok. 35 km
- Część szlaku „Pętla Toruńska„ w zakresie Jezioraka i kanału Ostródzkiego
- Szlak Chmielówka – Siemiany dł. 17,7 km do Zalewa
- Szlak Kanału Ostróda – Miłomłyn – Iława z Jeziorakiem pod nazwą „Szlak Wodny im. Jana Pawła II”

- **Projektowane szlaki:**

- Zalewo – Skitławki
- Jerzwałd – Skitławki
- Projektowane nowe przystanie: Skitławki, Dobrzyki, Matyty, Jerzwałd, Gubławki, Urowo, Wielowieś nad kanałem – stworzenie dobrze wyposażonych o wysokim standardzie miejsc do obsługi turystyki wodnej wraz z zapleczem socjalno-sanitarnym i pomostami;
- Rewaloryzacja istniejących pomostów wraz z uporządkowaniem brzegów jeziora w miejscowościach Wieprz, Wyspa Bukowiec, Jerzwałd, Matyty;

19) Szlaki konne.

- **Istniejące:**

- Szlak zamków krzyżackich i pałaców pruskich (część na terenie gminy Zalewo: od Pałacu w Bałoszykach przez Ulnowo, Januszewo, Jerzwałd do Witoszewa).

- **Projektowane szlaki:**

- Wskazane wyznaczenie innych szlaków konnych o znaczeniu lokalnym opierających się na drogach polnych i leśnych.

8. Struktura sieci osadniczej.

- a) Ośrodek usługowy I rzędu: - ZALEWO
- b) Ośrodki usługowe II rzędu: - Jerzwałd, Boreczno, Dobrzyki
- c) Ośrodki uzupełniające: - Wielowieś, Śliwa, Witoszewo, Matyty

9. Ekofizjografia oraz polityka przestrzenna dotycząca środowiska przyrodniczego.

9.1. Prawne formy ochrony przyrody.

W gminie Zalewo, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (jednolity tekst: Dz. U. z 2013r. poz. 627 z późn. zm.) występują:

- Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego;
- Obszary Chronionego Krajobrazu:
 - OCHK Pojezierza Iławskiego „część A” i „część B”;
 - OCHK Pojezierza Iławskiego – Wschód;
 - OCHK Kanału Elbląskiego;
- Obszary Natura 2000 („Lasy Iławskie” PLB280005 i „Ostoja Iławska” PLH280053);
- Pomniki przyrody;
- Użytek ekologiczny „Czaplak”.

1) Park Krajobrazowy Pojezierza Iławskiego (PKPI)

Dla tego Parku Krajobrazowego (południowo-zachodnia część gminy Zalewo) obowiązuje Rozporządzenie Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2005 roku (Dz. U. Nr 140 poz. 1649), w którym ustalono cele ochrony i zakazy obowiązujące na jego obszarze. W/w zakazy zostały przedstawione poniżej:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- d) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- g) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej (zakaz ten nie dotyczy terenów, dla których w dniu wejścia rozporządzenia, istnieją obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego);
- h) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych;

- i) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- j) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych i zbiorników ściekowych;
- k) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych – zakaz ten nie dotyczy szlaków żeglownych w rozumieniu ustawy z dn. 21 grudnia 2000 r. O żegludze śródlądowej (Dz.U. Nr 5, poz. 43 z późn.zm.), z wyjątkiem szlaku wodnego Iława – Zalewo, Iława – Miłomłyn oraz toru wodnego prostopadle łączącego ten szlak z Siemianami.

2) Obszar Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego

Na terenie OCHK Kanału Elbląskiego obowiązują zasady gospodarowania zawarte w Uchwale Nr VII/127/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 74, poz. 1296).

Obowiązujące zakazy na terenie tego OCHK zostały przedstawione poniżej: (...)
zakazy:

- a) *zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, łżonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
- b) *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;*
- c) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
- d) *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
- e) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
- f) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*
- g) *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
- h) *lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.*

Wyjątki od zakazów:

- a) *wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;*
- b) *prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;*

- c) realizacji inwestycji celu publicznego;
- d) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
- e) złóż kopalin udokumentowanych przez Skarb Państwa do dnia 2 grudnia, 2008 r. tj. dnia wejścia w życie Rozporządzenia nr 111 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 176, poz. 2579), których dokumentacje zostały zatwierdzone lub przyjęte przez właściwy organ administracji geologicznej;
- f) złóż kopalin udokumentowanych na potrzeby lokalne o powierzchni do 2 ha i wydobyciu nie przekraczającym 20 000 m³/rok na podstawie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie, udzielonych do dnia 2 grudnia 2008 r. tj. dnia wejścia w życie Rozporządzenia nr 111 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 176, poz. 2579);
- g) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych) oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych;
- h) siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;
- i) wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dostępu do wód publicznych - w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani;
- j) nie dotyczy ustaleń obowiązujących do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzonych projektów planów w stosunku do których zawiadomiono w terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie uchwały.

3) Obszary Natura 2000 – ustanowiony obszar specjalnej ochrony ptaków „Lasy Iławskie” (PLB280005), obszar specjalnej ochrony siedlisk „Ostoja Iławska” (PLH280053).

Położenie w granicach gminy obszarów Natura 2000 powoduje, że wszelkie działania muszą uwzględniać zachowanie walorów przyrodniczych i celów ochrony obszarów Natura 2000. Zgodnie z art. 33. ustawy o ochronie przyrody: „zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub

c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Odstępstwa od w/w zakazów przewidziane są w art. 34 ustawy i obejmują wyłącznie działania, za którymi przemawiają konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych.

Zgodnie z art. 36. ust. 1 ustawy na obszarach Natura 2000 (poza obszarami wchodzącymi w skład parków narodowych i rezerwatów przyrody) nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000".

Uzupełniające przepisy prawa powszechnego w odniesieniu do obszarów Natura 2000 wprowadza Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2010 r., Nr 77, poz. 510).

4) Pomniki przyrody

a) Pomniki przyrody jako obiekty o charakterze indywidualnym (nie obszarowym) nie wprowadzają istotnych ograniczeń dla działań planistycznych gminy. Aktualne zestawienie pomników przyrody pokazano w tabeli 4.

Tabela nr 4 Pomniki przyrody.

Lp.	Nr ew.	Obiekt	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Gmina	Lokalizacja	Rok uznania
1	430	dąb szypułkowy	585	25	Zalewo	L-ctwo Piekło oddz. 253	RGŚL-op-430/84 11.06.1984r.
2	486	dąb szypułkowy – 2 szt.	440/530	24/27	Zalewo	L-ctwo Piekło, E skraj zrębu i oddz. 210	Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 5 poz. 77 z 15.05.1987r.
3	487	dąb szypułkowy	520	30	Zalewo	Pole PSK Płękity N od Jaškowa, 50 m od lasu (oddz. 204)	Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 5 poz. 77 z 15.05.1987r.
4	514	dąb szypułkowy – 2 szt.	375/390	23	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, L-ctwo Piekło oddz. 254 a, na skraju lasu przy szosie Bynowo-Wielowieś	Zarz. Nr 21 Woj. Olsztyńskiego 08.03.1989r.
5	515	dąb szypułkowy	585	32	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, L-ctwo Piekło oddz. 253 a	Zarz. Nr 21 Woj. Olsztyńskiego 08.03.1989r.
6	516	dąb szypułkowy	470	29	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, przy drodze Jaškowo-Młynki, oddz. 206 a	Zarz. Nr 21 Woj. Olsztyńskiego 08.03.1989r.
7	532	dąb szypułkowy – 3 szt.	480-530	21	Zalewo	L-ctwo Piekło oddz. 201 b, c – w skraj lasu i jeden w lesie 80 m dalej	Zarz. Nr 16 Woj. Olsztyńskiego z dnia. 11.02.1991r.

8	533	dąb szypułkowy – 5 szt.	320-400	21	Zalewo	m. Jaśkowo, E skraj lasu, oddz. 207	Zarz. Nr 16 Woj. Olsztyńskiego z dnia. 11.02.1991r.
9	534	dąb szypułkowy – 4 szt.	300-560	22	Zalewo	m. Jaśkowo, E skraj lasu, oddz. 207 d	Zarz. Nr 16 Woj. Olsztyńskiego z dnia. 11.02.1991r.
10	535	dąb szypułkowy	470	21	Zalewo	m. Jaśkowo, E skraj lasu, oddz. 207 a	Zarz. Nr 16 Woj. Olsztyńskiego z dnia. 11.02.1991r.
11	626	Dąb szypułkowy/ platan	390/360	28/26	Zalewo	wśród zabudowy przypałacowej ZR Bądk	Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 1 po. 4, 1993r.
12	843	dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, jesion wyniosły, buk pospolity (3km alei śródpolnej 207 szt., w tym 29 pomnik.)	270-475	15-20	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, Wielowieś-Jaśkowo	Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 20, poz. 202 1995r.
13	844	dąb szypułkowy – 28 szt., lipa drobnolistna – 6 szt.	205-505	15-22	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, szpaler przy drodze gruntowej od jez. Piekietko do alei – pomnika nr 843	Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 20, poz. 202 1995r.
14	845	dąb szypułkowy – 4 szt.	340-490	24-28	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, m. Urowo, łąka przy szkole	Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 20, poz. 202 1995r.
15	846	dąb szypułkowy	550	25	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, nad zat. Kraga, 250 m S od wylotu kan. Iławskiego	Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 20, poz. 202 1995r.
16	1269	Aleja: lipa drobnolistna – 39 szt., głąb – 2 szt., jesion – 9 szt., grab – 1 szt., dąb szypułkowy – 6 szt., jabłoń – 3 szt.	101-380, 42-55, 98-155, 220, 64-208, 106-138	-	Zalewo	N-ctwo Dobrocin, śródpolna aleja odchodząca od gruntowej drogi Zalewo – Sadławki i w kierunku Bądek do zabudowań Folwark	Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 73, poz. 1153 z 23.05.2007r.
17	1270	dąb szypułkowy – aleja 99 szt.	132-314	-	Zalewo	N-ctwo Dobrocin, śródpolna aleja odchodząca z Bądek na zachód do zabudowań Folwark	Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 73, poz. 1153 z 23.05.2007r.
18	1271	dąb szypułkowy – 12 szt.	220-322	-	Zalewo	N-ctwo Dobrocin, śródpolna kępa rosnąca wzdłuż nieużytku przy zabudowań Folwark	Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 73, poz. 1153 z 23.05.2007r.
19	1272	dąb szypułkowy - „Pomieliński dąb”	572	28/26	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, wschodni brzeg jez. Jeziorak na południe od wyspy Czaplak	Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 73, poz. 1153 z 23.05.2007r.
20	1274	Aleja: brzoza – 34 szt., klon zwyczajny – 10 szt., lipa drobnolistna – 34 szt., grab – 42 szt., dąb szypułkowy – 12 szt., inne gatunki – 6 szt.	106-225, 120-416, 146-535, 108-271, 80-160, 99-300	-	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, śródpolna aleja z Gubławek do lasu w kierunku Karpowa	Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 73, poz. 1153 z 23.05.2007r.

21	1275	Aleja: dąb szypułkowy - 6 szt., grusza - 2 szt., jabłoń - 3 szt., jawor - 1 szt., jesion - 10 szt., klon polny - 1 szt., klon zwyczajny - 27 szt., lipa - 27 szt., osika - 3 szt., wierzba - 1 szt.	150-350, 70-180, 80-110, 230, 40-360, krzew., 70-370, 60-430, 40-120, 150	-	Zalewo	N-ctwo Miłomłyn, śródpolna aleja prowadząca z m. Polajny w kierunku Rudni do skrzyżowania ze starą drogą (obecnie zadrzewienie) odchodząca na północ w kierunku kolonii Dobrzyki	Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 73, poz. 1153 z 23.05.2007r.
22	289	dąb szypułkowy	426	25	Zalewo	Oddz. 21 h, Nadleśnictwo Iława, ob. Drwęca, na terenie ośrodka wypoczynkowego „Chmielówka”	Dz. Urz. Woj. Warm-Maz. Nr 73, poz. 1153 z 23.05.2007r.

b) Ustalenia szczegółowe dotyczące ochrony pomników przyrody:

- ochronę przed zabudową terenu w promieniu 15m od pni drzew;
- dbałość o estetykę najbliższego otoczenia (dotyczy terenów zabudowanych);
- pozostawianie naturalnej roślinności wokół pomników na terenach otwartych i w lasach;
- unikania prowadzenia liniowych elementów infrastruktury nadziemnej w pobliżu pomników;
- zakaz zrywania kory, pączków, owoców oraz liści;
- zakaz usuwania pokrywy glebowej, palenia ognisk;
- w przypadku prowadzenia podziemnych ciągów infrastrukturalnych – prowadzić je należy poza systemami korzeniowymi drzew pomnikowych;
- w odniesieniu do głązów zabrania się:
 - rozbijania, rozsadzania, przemieszczania, podkopywania i zakopywania głązów;
 - wznoszenia jakichkolwiek budowli, urządzeń i instalacji w odległości 15m od głązów;
 - rozniecania ognia, usuwania i niszczenia pokrywy glebowej oraz zanieczyszczania terenu;
- należy dążyć do sukcesywnego obejmowania ochroną prawną cennych okazów drzew spełniających warunki określone dla pomników przyrody. Ocenia się, że działania ochronne pełnią ważną rolę przy realizacji przyjętego celu, jakim jest edukacja ekologiczna społeczeństwa.

5) Użytek ekologiczny „Czaplak”

Na terenie użytku ekologicznego „Czaplak” obowiązują zasady gospodarowania zawarte w Rozporządzenie Nr 31 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2009 r. Nr 105, poz. 1664).

Obowiązujące zakazy na terenie tego użytku ekologicznego zostały przedstawione poniżej:

3. (...) zakazy:

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obszaru;*
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;*

- c) uszkodzania i zanieczyszczenia gleb;
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- e) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- f) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- g) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- h) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- i) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- j) umieszczania tablic reklamowych.

9.2. Ochrona pozostałych terenów zieleni i zadrzewień.

Tereny zieleni i zadrzewień regulują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody a w szczególności art. 83.

- a) Należy przyjąć założenie, że wszelkie zadrzewienia i zakrzewienia należy objąć ochroną i pielęgnacją i dokonywać wycinki tylko w szczególnych wypadkach.
- b) Szczególną ochroną są objęte zadrzewienia w parkach, zadrzewienia alejowe, śródpolne i miedzowe.
- c) Ewentualne usunięcie drzew lub krzewów wymaga uzyskania zgody właściwego terenowo organu ochrony środowiska za wyjątkiem pomników przyrody.

9.3. Ochrona gatunkowa zwierząt

Na obszarze opracowania zidentyfikowano występowanie gatunków fauny podlegających ochronie na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2011 nr 237, Poz. 1419).

- a) Ich występowania i charakter rozmieszczenia nie wpływa generalnie na możliwość rozwoju przestrzennego gminy. Może jednak modyfikować kształt planowanych terenów inwestycyjnych – wpływając na rozmieszczenie poszczególnych jej elementów, sposób przeprowadzenia prac, lub też decydować o podjęciu środków zaradczych.
- b) Zainwestowania powinny być wykluczone obszary koncentracji występowania chronionych gatunków flory i fauny.

9.4. Formy ochrony zasobów użytkowych środowiska.

1) Zasoby leśne

Zgodnie z Ustawą z 03.02.95 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami), przeznaczenie na cele nieleśne:

- gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska;

- pozostałych gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

2) Zasoby glebowe

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Grunty klas III i II występują na obszarze opracowania. W przypadku konieczności przeznaczenia tych gruntów będą one wymagały:

- przeznaczenia na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania;
- uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę użytkowania. Zgodnie z art. 11 pkt 1 w/w ustawy wyłączenie z produkcji użytków rolnych:
 - klas I-III - wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego;
 - klas IV-VI - wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego;

9.5. Strefy ochronne wód podziemnych i GZWP

Dla ujęć wody podziemnej, dla których ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodno-prawnych. W związku z wygrodzeniem terenów stref ochrony bezpośredniej, zostały one jednocześnie wyłączone z bezpośredniego oddziaływania niezwiązanego z "ujmowaniem wody pracą urządzeń ściśle z tym związanych".

Zgodnie z prawem wodnym w obrębie terenów ochrony bezpośredniej należy:

- odprowadzać wody opadowe w taki sposób, aby nie mogły one przedostać się do urządzeń służących do poboru wody;
- zagospodarować teren zielenią;
- szczelnie odprowadzać ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody;
- ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody;
- Owiążują przepisy Ustawy Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 1229, z późniejszymi zmianami):

9.6. Eksploatacja surowców naturalnych.

W myśl przepisów art. 125 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.08.25.150 ze zm.) złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m. in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji. Konieczność ochrony złóż wynika również z ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717 ze zm.), Zgodnie z art. 126 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2001 Nr 62 z poz. 627 z późn. zm.):

- a) Eksploatację złóż kopalin prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopalin.
- b) Podejmujący eksploatację złóż kopalin lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze.

9.7. Zagrożenie powodziowe.

- 1) W granicach gminy Zalewo wyznacza się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w art. 40 ust. 1. pkt. 3 i art. 88 l ust. 1 ustawy: Prawo wodne.
- 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zawarto w rozdziale 16.

9.8. Zagrożenie ruchami masowymi ziemi.

Zgodnie z opracowaniem „Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych” (2005) na obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone ruchami osuwiskowymi.

9.9. Lasy ochronne.

Zgodnie z Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. Z 2000 r. Nr 56, poz. 679, z późn. zm.):

- a) Część obszarów leśnych na terenie gminy Zalewo została uznana za lasy ochronne decyzjami i zarządzeniami Ministra Środowiska (Nadleśnictwo Dobrocin - decyzja MŚ z dnia 4 czerwca 2010 r. – DL-lpn-612-4/26701/10/jł, Nadleśnictwo Susz - decyzja MŚ z dnia 24 sierpnia 2005 r. – DL-lp-0233-20/05, Nadleśnictwo Łława - zarządzenie 76 MŚ z dnia 21 maja 1997 r., Nadleśnictwo Miłomłyn - zarządzenie 138 MŚ z dnia 19 września 1994 r.).
- b) Zgodnie z art. 17 cytowanej ustawy na terenie lasów ochronnych określone są szczególne zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej (określone w odrębnym rozporządzeniu). Nie dotyczą one jednak w praktyce działań związanych z gospodarką przestrzenną prowadzoną przez gminę.

9.10. Strefy ochronne od linii elektroenergetycznych napowietrznych wysokiego napięcia.

- a) Zasięg stref o ograniczeniach inwestycyjnych wzdłuż linii wysokiego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymaga rozpoznania pomiarowego, a zasady ich wykonywania określają odpowiednie przepisy szczegółowe.
- b) Przez teren gminy Zalewo przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, dla której wyznaczona została strefa techniczna o łącznej szerokości 30 m (15 m po każdej stronie od linii).
- c) Należy przewidzieć obszar ograniczonego zainwestowania dla terenów przewidywanych pod rozbudowę linii wysokiego napięcia.

9.11. Ochrona cmentarzy.

Na terenie gminy Zalewo występują czynne cmentarze, dla których obowiązują przepisy wg Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315):

- a) wokół cmentarzy, w strefie min. 150 m, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowywujących artykuły żywności.

- b) Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

10. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące środowiska kulturowego.

10.1. Charakterystyka zasobów kulturowych.

Gmina Zalewo położona jest na zachodnim krańcu pojezierza mazurskiego, w obrębie Pojezierza Iławskiego. Teren gminy charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu, na którą składają się pofałdowane tereny poprzecinane jeziorami i różnego rodzaju ciekami wodnymi m.in. kanałami. Niewielka część gminy, bo tylko 20% pokryta jest lasami, ich największe skupiska znajdują się w zachodniej i południowej części gminy.

W przeważającej części obszar ten posiada dobrze zachowany w swej historycznej formie i najmniej zdegradowany przez działalność człowieka krajobraz.

Krajobraz antropomorficzny ukształtowany został w znacznej mierze przez historyczne założenia dworsko-parkowe stanowiące dominanty przestrzenne.

Charakterystyczne cechy kompozycyjne widoczne w panoramach tj. grupy zieleni z widocznymi dachami zabudowań, w tle mające otwarte przestrzenie upraw rolnych, zachowane są we wsiach: Bajdy, Bądky, Boreczno, Dobrzyki, Girgajny, Gubławki, Jaśkowo, Jerzwałd, Matyty, Sadławki, Surbajny, Wielowieś, Witoszewo.

Wsie zlokalizowane w otwartym, rozmaicie ukształtowanym krajobrazie, w areale rolnym (rozłogi pól) to Jezierce, Gajdy, Girgajny, Pozorty, Rudnia.

Dość dobrze zachowana jest historyczna sieć drożna Ziemi Zalewskiej z licznymi alejami i zadrzewieniami dróg łączących poszczególne jednostki osadnicze z założeniami dworsko-parkowymi.

Pomimo tego, iż znaczna część gminy odznacza się harmonijnym krajobrazem kulturowym, spotykamy tutaj również zjawiska negatywne, mające bardzo duży wpływ na ochronę krajobrazu kulturowego tj. zanik budownictwa regionalnego. Najbardziej przekształcony krajobraz znajduje się w części północnej i południowej wsi Matyty, a także we wsi Wieprz od strony zachodniej; pojawiły się tam pola campingowe, pozbawione kontekstu historycznego układu przestrzennego. Domki campingowe i letniskowe cechują się niskimi walorami estetycznymi.

Ochrona, a miejscami rewaloryzacja krajobrazu kulturowego w Gminie Zalewo powinna następować poprzez stosowanie historycznej kolorystyki dachów i elewacji, wykorzystywanie elementów budownictwa regionalnego w budownictwie współczesnym, sytuowanie i komponowanie bryły zgodnie z ukształtowaniem terenu, ograniczenie gabarytów budynków oraz użycie lokalnych materiałów budowlanych (drewno, miejscowy kamień, ceramika).

10.2. Obiekty w rejestrze zabytków województwa pomorskiego.

Tabela nr 5. Obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa warmińsko-mazurskiego

<i>Lp.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Obiekt</i>	<i>Nr rejestru</i>	<i>Data wpisu</i>	<i>Nazwa własna</i>	<i>Nr decyzji</i>	<i>Nr księgi wieczystej</i>
1.	Boreczno	grodzisko stożkowe	C-212	05.05.1996r.		5350-21/96	19008
2.	Dobrzyki	osada wczesnożelazna	C-041	14.11.1968r.			3644, 27382

3.	Duba	grodzisko pierścieniowe	C-140	18.10.1989r.		KL.II.5350-19/89	31927
4.	Janiki Wielkie	grodzisko wyżynne	C-042	18.11.1968r.			29297
5.	Mozgowo	kurhan	C-139	18.10.1989r.		KL.II.5350-20/89	20675
6.	Urowo	grodzisko	C-181	26.05.1993r.	Schanzenberg	5350-6(2)/93	27768
7.	Wieprz	grodzisko wyżynne	C-040	14.11.1968r.			19933
8.	Wieprz	kurhan starożytny	C-204	02.02.1996r.		5350-22/96	29301
9.	Wieprz	cmentarzysko kurhanowe (13 ob.)	C-231	20.05.1997r.		5350-24/97	29301
10.	Zalewo	nawarstwienia kulturowe starego miasta	C-174	5.02.1993r.		PSOZ-IZA-5350-3/93	-----

Tabela 6. Obiekty nieruchomości wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa warmińsko-mazurskiego

Lp.	Miejscowość	Nr	Obiekt	Nr rejestru	Data wpisu	Decyzja
1.	Bądk		zespół dworsko - parkowy	A-4299	5.05.2004r.	WUOZ-2285OIZN-5340-103/2004
2.	Boreczno	22	dom - pastorówka	A-4226	11.02.2002r.	SOZ-484-IZN-5340-7/2002
3.	Boreczno		budynek szkoły czerwonej wraz z otoczeniem: biała szkoła i częścią działki	A-4241	20.10.2006r.	IZAR(JD)-4100/5-55/06
4.	Boreczno		kościół z cmentarzem przykościelnym (dec. kaplica św. Rocha?)	A-1138	1.09.1968r.	-
5.	Dajny		założenie dworsko-parkowe	A-4509	5.11.2002r.	SOZ-IZN-5340-258/2002R.
6.	Dobrzyki		kościół śś. Apostołów Piotra i Pawła z cmentarzem przykościelnym	A-1053	31.07.1968r.	-
7.	Girgajny		budynki: d. dworu(1) i spichlerza(2) wraz z rozplanowaniem przestrzennym d. folwarku oraz otoczeniem	A-4453	9.02.2007r.	IZAR(JD)-4100/5-156/06/07
8.	Girgajny		park	A-1226	9.02.1978r.	KL-II-5347-4/78
9.	Gubławki	10	budynek d. dworu wraz z najbliższym otoczeniem	A-4377	9.02.2006r.	IZAR(JD)-4100/5-12/06
10.	Jaśkowo		kościół z wyposażeniem wnętrza (ołtarz, chór, 3 nagrobki)	A-7	27.07.1949 r.	L.ARCH. IV-2-17/49
11.	Jaśkowo		pałac, park, stare budynki majątkowe	A-4	18.07.1949r.	L.IV-2-13/49
12.	Jaśkowo		oficyna pałacowa	A-1106	18.08.1968r.	-
13.	Jaśkowo		dom k. zajazdu	A-1051	31.07.1968r.	-

14.	Jańskowo		<i>zajazd</i>	A-927	20.05.1968r.	-
15.	Jańskowo		<i>park</i>	A-3247	23.12.1991r.	PSOZ-IZN 5347-53/91
16.	Pozorty		<i>park</i>	A-1228	9.02.1978r.	KL.II-5347-6/78
17.	Pozorty		<i>pałac</i>	A-1992	4.05.1987r.	KL-5340-175/87
18.	Półwieś		<i>park</i>	A-1493	5.12.1983r.	KL.II-5347-37/83
19.	Rąbity		<i>dwór</i>	A-3911	26.08.1996r.	PSOZ-IZN-5340/156/96
20.	Rąbity		<i>park dworski</i>	A-1495	5.12.1983r.	KL.II-5347-42/83
21.	Rudnia		<i>założenie parkowe</i>	A-4111	14.05.1999r.	PSOZ-IZN-5347-80/99
22.	Tarpno		<i>park</i>	A-1225	9.02.1978r.	KL.II-5347-3/78
23.	Tarpno	3	<i>dwór</i>	A-3415	6.11.1992r.	PSOZ-IZN-5340/224/92
24.	Zalewo		<i>założenie urbanistyczne starego miasta w granicach 50-100 m od zew. linii przebiegu d. murów miejskich</i>	A-515	1.07.1959r.	482/1959
25.	Zalewo		<i>mury obronne</i>	A-516	1.07.1959r.	483/1959
26.	Zalewo		<i>kościół św. Jana Ewangelisty z fragmentami polichromii</i>	A-214	14.03.1957r.	L.KL IV/31/57
27.	Zalewo		<i>baszta z otoczeniem 50-100 m</i>	A-1091	15.08.1968r.	-
28.	Zalewo		<i>wieża ciśnień</i>	A-3356	11.05.1992r.	PSOZ-IZN.5340/148/92
29.	Zalewo		<i>cmentarz żydowski</i>	A-3265	9.01.1992r.	PSOZ-IZN-5347-5/92
30.	Zalewo	2	<i>budynek zespołu szkół z otoczeniem</i>	A-4325	15.03.2005r.	WUOZ9AP0-4100/6-63/05
31.	Zalewo	9	<i>dom</i>	A-567/O	1.07.1959r.	482/1959
32.	Zalewo	4	<i>budynek plebani oraz budynek gospodarczy</i>	A-4553	22.11.2010r.	

W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru wymaga się uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków w przypadku:

- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- wykonywania robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- prowadzenia badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- prowadzenia badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- prowadzenia badań archeologicznych;
- przemieszczania zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- trwałego przeniesienia zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- dokonywania podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- zmiany przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;

- umieszczania na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z wyłączeniem znaków informujących o tym, że zabytek podlega ochronie po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru;
- poszukiwania ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.

10.3. Miasto Zalewo – układ urbanistyczny.

W celu ochrony historycznego układu urbanistycznego miasta Zalewo wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
 - strefę „OW” obserwacji archeologicznej,
 - strefę pełnej ochrony konserwatorskiej,
 - strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - strefę ochrony ekspozycji,
 - strefę ochrony krajobrazu,
 - obiekty postulowane do objęcia ochroną.
- 1) Strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej obejmuje nawarstwienia kulturowe średniowiecznego miasta Zalewo, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dn. 5.02.1993 r., pod nr C-174. Na terenie miasta wszelkie prace ziemne wymagają zezwolenia właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków, który określi szczegółowe warunki prowadzenia robót (np. wyprzedzające ratownicze badania archeologiczne lub nadzory archeologiczne). Obowiązuje zakaz działalności budowlanej bez zezwolenia właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków, dopuszczona jest ograniczona działalność inwestycyjna.
 - 2) Strefa „OW” obserwacji archeologicznej obejmuje stanowiska archeologiczne, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji archeologicznej: tereny przez nie zajmowane są dostępne na cele inwestycyjne pod warunkiem albo uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych albo prowadzenia wszelkich prac ziemnych, wchodzących w skład inwestycji, pod nadzorem archeologicznym. Charakter prac badawczych zależy od wartości poznawczej stanowiska.
Wszelkie inwestycje na terenie oraz w pobliżu stanowisk archeologicznych, w których skład wchodzi roboty ziemne, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.
 - 3) Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej obejmuje swym zasięgiem ściśle centrum historyczne miasta wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dn. 1.07.1959 r., pod nr A-515 (zgodnie z załącznikiem graficznym). W strefie tej obowiązuje pełna ochrona konserwatorska. Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym,

wszelkie prace budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Celem ochrony w strefie jest:

- a) zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, wraz z dominantami,
- b) zachowanie i odtworzenie historycznych cech charakteru wnętrza urbanistycznych,
- c) zachowanie i odtworzenie historycznego układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- d) utrzymanie i odtworzenie historycznej dyspozycji terenu, tj.: historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub poprzez ich uczytelnienie w terenie,
- e) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartościach historycznych i kulturowych oraz zachowanie elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- f) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
- g) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy).

Z uwagi na niejednorodny stan zachowania zasobów zawartych w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i wynikający stąd zróżnicowany zakres koniecznych działań oraz sposoby ich realizacji, w ramach strefy wyróżnia się następujące podstrefy:

- I. supremacji – obejmującą zespoły i obiekty kulturowe o najwyższych i wysokich wartościach, zachowane w układzie i substancji (mury obronne z basztą, kościół św. Jana Ewangelisty z plebanią oraz zachowaną zabudową historyczną). Głównymi działaniami jest ekspozycja i ochrona zasobów. Występuje ograniczona możliwość nowych kreacji architektonicznych - podporządkowanych układowi urbanistycznemu i lokalnemu kontekstowi zabytkowemu.
- II. strefa integracji (rewitalizacji) – obejmującą historyczny obszar miasta w znacznym stopniu zdegradowany pod względem przestrzennym (obszar ograniczony ulicami: Ogrodową, 29-ego Stycznia, Częstochowską, Krakowską, Ślusarską i Traugutta). Głównymi działaniami jest ochrona zachowanych historycznych elementów, restrukturyzacja funkcjonalna i formalna oraz rekompozycja przestrzenna. Wśród kierunków działań wymienić należy konserwację, remonty i adaptacje istniejącej substancji oraz kształtowanie zespołów i układów z wprowadzeniem nowych elementów, respektujących i asymilujących istniejące wartości urbanistyczne i architektoniczne oraz przekształcanie ahistorycznej zabudowy w celu przywrócenia historycznego charakteru tej części miasta, podniesienia jego wartości estetycznych i kulturowych.

- III. rewaloryzacji – obejmującą zespoły i obiekty kulturowe o przewadze zachowanych wartości w układzie i substancji (obszar ograniczony ulicami: Częstochowską, Kościelną, Mickiewicza, Ślusarską i Krakowską). Głównymi działaniami jest ochrona, rehabilitacja, a także wzbogacenie funkcjonalne i estetyczne przestrzeni publicznych oraz dalsze uzupełnianie struktury. Wśród kierunków działań należy wymienić konserwację, remonty i odtworzenia części obiektów, jak również możliwość nowych kreacji architektonicznych z zachowaniem i uzupełnieniem układu urbanistycznego, przy utrzymaniu równowagi i spójności zabytkowych i współczesnych elementów.
- 4) Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obejmuje zabudowę powstałą w drodze narastania tkanki miejskiej do lat 40-tych XX w. W strefie tej obowiązuje pośrednia ochrona konserwatorska. Wszelkie prace budowlane wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.
Celem ochrony w strefie jest utrzymanie wybranych elementów istniejących oraz częściowe ograniczenie swobody kształtowania nowych elementów, poprzez:
- a) utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,
 - b) utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartościach historycznych,
 - d) utrzymanie istniejącej kompozycji wybranych obiektów z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
 - e) zachowanie kompozycji układów zieleni,
 - f) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i typu zabudowy sąsiadującej.
- 5) Strefa ochrony ekspozycji obejmuje obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych. Ochrona odbywa się głównie poprzez wyznaczenie terenów, na których obowiązują ograniczenia gabarytów zabudowy. W obrębie strefy znajdują się przedpola ekspozycji sylwety miasta. Celem ochrony strefy "E" jest utrzymanie i ochrona ekspozycji wartościowych zespołów i obiektów.
- 6) Strefa ochrony krajobrazu obejmuje obszar historycznie ukształtowanych form pokrycia terenu, w szczególności fragment jeziora Ewingi wraz z zielenią o wartościach przyrodniczych, podlegających ochronie poprzez utrzymanie ukształtowania oraz ograniczenia swobody przekształceń obszaru, tj.: zespół wnętrza krajobrazowego jeziora Ewingi po zachodniej i południowej stronie miasta. Obowiązuje ochrona charakterystycznych cech krajobrazu urządzonego i naturalnego o walorach kulturowych, która obejmuje między innymi: eksponowane stoki, pofałdowanie terenu, ewentualnie inne charakterystyczne elementy rzeźby terenu, wody otwarte, historyczny układ dróg, rozłogów pól, tradycyjne cechy zabudowy, panoramy, punkty, osie, otwarcia widokowe.
W obrębie strefy obowiązują następujące rygory konserwatorskie:
- a) zakazuje się wprowadzania elementów dysharmonizujących w stosunku do wyżej wymienionych cech krajobrazu w tym:

- b) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, przy czym dopuszcza się nieznaczne niwelacje w zakresie niezbędnym dla wykorzystania terenów,
 - c) nakłada się obowiązek dostosowania charakteru i skali nowych budynków do warunków określonych powyżej, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji budynków wyższych i większych niż istniejące w sąsiedztwie obiekty tradycyjne i zakazie stosowania obcych kulturowo form przestrzennych,
 - d) zakazuje się zgęszczenia zabudowy większego niż w układach historycznych,
 - e) obowiązuje opiniowanie projektów inwestycji przez właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie jak wyżej.
- 7) Zespoły zabudowy postulowane do rewitalizacji – to obszary w zachodniej i wschodniej części miasta (zgodnie z załącznikiem graficznym), zdegradowane pod względem przestrzennym. Należy poddać je rewitalizacji tj. działaniom zmierzającym do przywrócenia tym terenom ich historycznego charakteru, a także podniesienia wartości przestrzennych i estetycznych poprzez:
- a) dążenie do dyslokacji funkcji przemysłowych, składowych i innych na tereny poza strefami ochrony konserwatorskiej,
 - b) wprowadzenie nowych elementów, respektujących i asymilujących istniejące wartości urbanistyczne i architektoniczne,
 - c) przekształcanie ahistorycznej zabudowy.

10.4. Wsie o zachowanym układzie historycznym i zabudowie o wartościach kulturowych.

Na terenie gminy następujące wsie posiadają zachowany układ historyczny i zabudowę o wartościach kulturowych:

- Bądko,
- Boreczno,
- Dobrzyki,
- Gajdy,
- Girgajny,
- Gubławki,
- Jaśkowo,
- Jerzwałd,
- Matyty,
- Pozorty,
- Rudnia,
- Wielowieś,
- Witoszewo.

Wokół wsi, a także wokół obiektów i zespołów zabudowy o zachowanych wartościach historycznych wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- strefę ochrony konserwatorskiej,
- strefę ochrony ekspozycji.

- 1) Strefa ochrony konserwatorskiej: ochronie podlegają elementy historycznej struktury przestrzennej: układ przestrzenny, zabudowa o cechach tradycyjnych, sposób zabudowy działek siedliskowych, historyczne zachowane linie zabudowy, sposób zagospodarowania terenów publicznych, historyczne zachowane formy zabudowy, budowle sakralne, tereny cmentarzy oraz charakterystyczne elementy naturalnego krajobrazu, tworzące z wyżej wymienionymi kompozycję architektoniczno - krajobrazową.

Dla wsi, w których przewidziana jest budowa obiektów lub zespołów obiektów budowlanych należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w celu zapewnienia właściwej integracji przestrzennej i funkcjonalnej projektowanych i istniejących, o wartości kulturowej, elementów zagospodarowania, a zdewastowane elementy zagospodarowania poddać rewaloryzacji.

Nowe obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia powinny być zaprojektowane w formach architektonicznych dostosowanych do krajobrazu i zabudowy, a projekty uzgodnione z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków. Postuluje się opracowanie gminnego lub regionalnego (we współdziałaniu z sąsiednimi gminami) katalogu – wzornika dla współczesnej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej.

Dla wszystkich wyżej wymienionych wsi postuluje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o które odbywać się będzie wszelka działalność budowlana.

- 2) Strefa ochrony ekspozycji: ochronie podlega teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek. W strefie tej obowiązuje ograniczenie gabarytów nowej zabudowy, należy stosować historyczną kolorystykę dachów i elewacji, elementy budownictwa regionalnego oraz lokalne materiały budowlane (drewno, miejscowy kamień, ceramika itp.).

10.5. Obiekty architektury i budownictwa, obiekty techniki i kultury materialnej, cmentarze, zespoły dworsko-parkowe i aleje.

- Obiekty architektury i budownictwa (kościół, dwory, budynki pofolwarczne, spichlerze, zajazdy, szkoły, budynki mieszkalne i zabytki techniki), a także zespoły zieleni (cmentarze, parki) wpisane do rejestru zabytków - jako obiekty o wybitnej wartości zabytkowej i walorach krajobrazowych, jako dominanty architektoniczne, a cmentarze jako miejsca pamięci - podlegają ochronie. Winny być utrzymywane w dobrym stanie. Zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z tego zabytku, powodujące konieczność przystosowania do nowej funkcji, wszelkie prace (w tym: konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane), a także prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych, przemieszczanie zabytku, dokonywanie podziału, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, jak również podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wymagają każdorazowo uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.

- Na terenie parków i cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków bezwzględnej ochronie podlega starodrzew. Wszelkie prace porządkowe i pielęgnacyjne oraz wycinkę drzew należy bezwzględnie uzgadniać z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- Niedopuszczalne jest lokalizowanie na terenie parków budynków, wprowadzanie infrastruktury technicznej (urządzeń podziemnych, jak i napowietrznych, składowisk odpadów itp.), niwelacje ziemne bądź zmiana warunków środowiska np. melioracje.
- Zlokalizowane na terenach parków budynki, budowle lub urządzenia kolidujące z funkcją parku, należy przewidzieć do likwidacji, dyslokacji poza teren parku, bądź adaptacji do śmierci technicznej.
- Linie przesyłowe sieci uzbrojenia terenu nie powinny być prowadzone przez teren historycznego zespołu.
- Obszar zespołów dworsko-parkowych nie powinien podlegać parcelacjom, podziałom czy uszczupleniom, a w przypadku występowania różnych użytkowników - powinno się dążyć do scalenia i ustanowienia jednego zarządcy. Lokalizacja nowych obiektów w obrębie zespołu dworsko-parkowego powinna uwzględniać rozmieszczenie dawnych budynków podworskich.
- Obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków powinny zostać objęte ochroną na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa mieszkalna, drewniana i murowana, o cechach tradycyjnych charakterystycznych dla miejsca i regionu, winna być zachowana i stanowić inspirację do kształtowania nowej zabudowy.
- Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. 2010 nr 243 poz. 1623 ze zm.) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- Dopuszcza się wymianę zabudowy, której stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków. Przy odtwarzaniu zabudowy należy się kierować zasadą, że nowy budynek powinien usytuowaniem, gabarytem, bryłą, kształtem i pokryciem dachu nawiązywać do poprzedniego.
- W lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględniać sąsiedztwo obiektów o wartości kulturowej - nowe budynki nie mogą być sytuowane w sposób degradujący istniejącą, tradycyjną zabudowę, a ich forma architektoniczna winna być dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu, użyte materiały wykończeniowe powinny być tradycyjne tj. drewno, cegła, tynk, pokrycie dachu ceramiczne.
- Na terenach wsi o zachowanym, historycznym układzie przestrzennym wyklucza się realizację budynków typu „bloki”, z płaskimi dachami oraz budynków jednorodzinnych typu miejskiego o zunifikowanej formie i detalu architektonicznym.
- Zespoły i obiekty techniki i kultury materialnej (kuźnie, młeczarnie, cegielnie, stacje kolejowe, wieże ciśnień, wiadukty i inne), figurujące w ewidencji konserwatorskiej – powinny zostać objęte ochroną na podstawie miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego. Obiekty te winny być zachowane w dobrym stanie przez właścicieli lub użytkowników, a wszelkie remonty, adaptacje i modernizacje muszą być uzgadniane z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.

- Cmentarze nieczynne muszą być chronione przed dewastacją oraz porządkowane i pielęgnowane (drzewostan) w oparciu o wytyczne właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- Cmentarze nieobjęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru, a figurujące w ewidencji konserwatorskiej należy otoczyć ochroną poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Pełen wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w części Uwarunkowania niniejszego opracowania w rozdziale „Obiekty w rejestrze zabytków”, natomiast obiekty włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków w rozdziale „Obiekty w ewidencji konserwatorskiej”.

10.6. Strefy ochrony archeologicznej na terenie gminy.

Stanowiska archeologiczne objęte są ochroną w dwóch strefach, z uwagi na różnicowane warunki ochrony konserwatorskiej:

- a) strefa W pełnej ochrony archeologicznej obejmująca stanowiska archeologiczne, o własnej formie krajobrazowej, ujęte w rejestrze zabytków.

Na obszarze stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wyklucza się wszelką działalność inwestycyjną zwłaszcza związaną z pracami ziemnymi bądź przekształceniem krajobrazu. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko po uzyskaniu pozwolenia właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;

- b) strefa OW obserwacji archeologicznej, obejmująca stanowiska archeologiczne w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych: tereny przez nie zajmowane są dostępne na cele inwestycyjne pod warunkiem albo uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych albo prowadzenia wszelkich prac ziemnych, wchodzących w skład inwestycji, pod nadzorem archeologicznym. Charakter prac badawczych zależy od wartości poznawczej stanowiska.

Wszelkie inwestycje na terenie gminy, w których skład wchodzi roboty ziemne, na terenie stanowisk archeologicznych wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Pełen wykaz stref W pełnej ochrony archeologicznej znajduje się w części Uwarunkowania w rozdziale „Obiekty w rejestrze zabytków”.

11. Zasób komunalny.

- 1) Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami podstawą tworzenia gminnego zasobu nieruchomości jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zaleca się opracowanie strategii gospodarowania mieniem komunalnym rozumianej jako proces utrzymania, rozwoju (przekształcania), zbywania i pozyskiwania nieruchomości do zasobu gminnego.
- 2) W pierwszej kolejności gminny zasób nieruchomości powinien być tworzony w miejscowościach o dużym potencjale rozwojowym oraz miejscowościach predysponowanych do obsługi ruchu turystycznego zgodnie z załącznikiem nr 2 i nr 3.
- 3) Na pozostałym obszarze nieruchomości znajdujące się w zasobie komunalnym, w stosunku, do których gmina nie planuje działań w kierunku zabezpieczenia celu publicznego należy sprywatyzować. Zbywanie niezagospodarowanych gruntów publicznych sektorowi prywatnemu powoduje, że grunty dotąd nieopodatkowane przechodzą do kategorii objętych opodatkowaniem. Dzięki temu gmina może zwiększyć swoje dochody i zmniejszyć zobowiązania z tytułu ich utrzymania.

12. Rozwój układu komunikacyjnego.

12.1. Komunikacja drogowa.

12.1.1. Rozwój układu nadrzędnego – droga wojewódzka nr 519.

Nadrzędnym układem komunikacyjnym w gminie ZALEWO jest droga wojewódzka nr 519 – dla której ustalona jest docelowo klasa drogi - G. Droga ta bezpośrednio łączy gminę z drogą krajową E-7 Gdańsk-Warszawa, Malbork, Tczew i Gdańsk.

Zasady modernizacji i przebudowy oraz remontów drogi ustala Zarządca Drogi.

12.1.2. Rozwój układu podstawowego.

1) Stan istniejący.

Do podstawowego układu drogowego zaliczono następujące drogi powiatowe ujęte w tabeli nr 6 wraz z określeniem ich stanu technicznego. Zarządca Dróg Powiatowych to: Starostwo Powiatowe, Zarząd Dróg Powiatowych w Iławie.

Tabela nr 6 Drogi powiatowe.

Lp.	Nr drogi	Relacja	Długość w km	Rodzaj nawierzchni	Uwagi
1.	1184N	Bajdy – Sadławki – Wlk. Dwór	2,32	nawierzchnia betonowa	Zły stan – do remontu kap.
2.	1188N	Wólka Majdańska – Kupin	12,12	nawierzchnia bitumiczna	Stan średni – do modernizacji
3.	1190N	Płękity – Kąty- Mazanki	1,69	nawierzchnia brukowa i gruntowa	Stan zły – do remontu
4.	1194N	Miłomłyn – Zalewo	13,25	nawierzchnia bitumiczna	Stan średni – do modernizacji
5.	1196N	Dobrzyki – Rudnia – Międzychód	5,29	nawierzchnia brukowa i gruntowa	Droga słabo przejezdna – do remontu kap.
6.	1198N	Kupin – Janiki Małe	6,94	nawierzchnia gruntowa	Droga nieprzejezdna – do kap. remontu
7.	1205N	Sadławki – Dajny – Koszajny	2,05	nawierzchnia gruntowa	Droga słabo przejezdna do remontu kap.
8.	1207N	Zalewo DW519 – Jarnołtowo	3,52	nawierzchnia bitumiczna	Droga przejezdna – zły stan - do remontu kapitalnego
9.	1209N	Mazanki – Jarnołtowo	5,39	nawierzchnia bitumiczna, brukowa i gruntowa	W większości brak nawierzchni, droga nieprzejezdna
10.	1227N	Jańskowo – do dr. kraj. nr 7	0,44	nawierzchnia betonowa	Nawierzchnia słaba – do remontu kap.
11.	1301N	Zalewo – Bajdy – gr. woj.	4,41	nawierzchnia bitumiczna	Stan średni – do modernizacji
12.	1303N	Półwieś – Witoszewo – Dobrzyki	10,19	nawierzchnia bitumiczna i gruntowa	Częściowo bez nawierzchni – do remontu kap.
13.	1307N	Zalewo – Jerzwałd	12,17	nawierzchnia bitumiczna	Stan średni – do modernizacji
14.	1305N	Dobrzyki – Rucewo – Jerzwałd	4,83	nawierzchnia gruntowa	Droga słabo przejezdna do przebudowy
15.	1311N	Iława – Jerzwałd - Kamieniec	2,95	nawierzchnia bitumiczna i brukowa	Droga w części nieprzejezdna – do remontu kap.

16.	1325N	Gubławki - Śliwa - Janiki Wielkie	14,12	nawierzchnia bitumiczna i gruntowa	Stan średni – do modernizacji
17.	1329N	Iława – Boreczno	7,95	nawierzchnia bitumiczna	Stan średni – do modernizacji
18.	1331N	Wielowieś – Mozgowo – Urowo	4,00	nawierzchnia brukowa i gruntowa	Droga do remontu kap.

2) Kierunki rozwoju.

- a) Drogi układu podstawowego można ocenić jako stan zły – w wyniku braku remontów i modernizacji od blisko 15 lat.
- b) Należy określić, które z dróg powiatowych zlokalizowanych na terenie gminy faktycznie są niezbędne w układzie dróg powiatowych – należy wyeliminować szczególnie te drogi, które od wielu lat nie są przejezdne.
- c) Konieczny remont lub modernizacja dróg o nawierzchni bitumicznej zgodnie z tabelą nr 7.

12.1.3. Rozwój układu pomocniczego.

1) Stan istniejący.

- a) Drogi układu pomocniczego wspomagają układ podstawowy w bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej gminy, zapewniając obsługę sieci osadniczej skupionej i rozproszonej oraz dojazdy do ośrodków turystycznych, lasów i pól. Do układu pomocniczego należą przede wszystkim drogi gminne i wewnętrzne.
- b) Drogi gminne: mają długość 34,5 km i posiadają nawierzchnię gruntową wzmocnioną warstwą żwiru lub żużlu. Wymagają całkowitej przebudowy, w tym poszerzenia.
- c) Wykaz dróg gminnych: Bajdy – Gajdy (nr 145001N), Zalewo – dr. pow. nr 1301N (nr 145002N), Zalewo – Sadławki (nr 145003N), dr. pow. nr 1209N – Pozorty (nr 145004N), Międzychód – Surbajny (nr 145005N), Wieprz – Pomielin (nr 145006N), Karpowo – Boreczno (nr 145006N), dr. gm. nr 145007N – dr. pow. nr 1329N (nr 145008N), Huta Wielka – Duba (nr 145009N), dr. pow. nr 1194N – Mozgowo – dr. pow. nr 1329N (nr 145010N).
- d) Do dróg układu pomocniczego zalicza się również pozostałe drogi znajdujące się na terenie miasta Zalewo niebędące drogami innego przeznaczenia bez nadanych numerów, których pas drogowy jest własnością gminy. Są to z reguły drogi gruntowe, bez utwardzonej nawierzchni.

2) Kierunki rozwoju.

- a) Drogi układu pomocniczego winny posiadać klasę dróg dojazdowych „D”, co oznacza spełnienie standardów jak dla drogi dojazdowej.
- b) W obszarze miasta Zalewo – należy dążyć do sukcesywnej modernizacji dróg i ulic gminnych poprzez wymianę nawierzchni, oddzielenie ruchu pieszego i rowerowego od samochodowego, usprawnienie sieci kanalizacji deszczowej.

- c) W obszarze wiejskim gminy, na sieci dróg pozamiejskich prowadzona powinna być modernizacja istniejących tras, szczególnie w celu eliminacji odcinków o zwiększonym zagrożeniu bezpieczeństwa. Sukcesywnie powinna być prowadzona kompleksowa modernizacja dróg gminnych w dostosowaniu do realizacji nowej zabudowy i uzbrojenia oraz w celu poprawy połączeń gospodarczych i turystycznych.
- d) Na obszarze wiejskim gminy postuluje się poprawę funkcjonowania sieci dróg gminnych poprzez modernizację istniejących powiązań, które w przyszłości spełniać będą rolę ważniejszych dróg gminnych.
- e) Należy przewidzieć rozplanowanie dróg ewakuacyjnych ludności na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof lub wojny.
- f) Na obszarach wskazanych na załączniku nr 2 dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu dróg i rozbudowę o nowe drogi gminne i wewnętrzne służące do realizacji i eksploatacji farm elektrowni wiatrowych.

12.2. Ruch rowerowy.

1) Stan istniejący.

- a) W ostatnim okresie obserwowany jest systematyczny wzrost wykorzystywania roweru w przejazdach codziennych na bliższe odległości, oraz w podróżach typu rekreacyjnego i turystycznego. Tymczasem brak wydzielonych ścieżek rowerowych na terenie gminy, a także ciągów pieszo rowerowych na niektórych uczęszczanych trasach pozamiejskich, stanowi istotny problem warunków bezpieczeństwa ruchu i wygody podróżowania.
- b) Należy zwrócić uwagę na wzrost popularności turystyki rowerowej, która szczegółowo została omówiona w rozdziale.
- c) Przez teren Gminy Zalewo przebiega Trasa Rowerowa o znaczeniu między regionalnym z Mławy do Elbląga.

2) Kierunki rozwoju.

- a) Realizacja wydzielonych ścieżek rowerowych konieczna jest wzdłuż istniejącej trasy drogi wojewódzkiej nr 519 (z wyłączeniem projektowanych obejść) oraz wzdłuż trasy dróg powiatowych.
- b) Na pozostałych trasach podstawowego układu ulicznego oraz na trasach dróg pozamiejskich powiatowych i ważniejszych drogach gminnych proponuje się realizację ścieżek łączących funkcję ścieżki rowerowej i traktu pieszego. Natomiast na rowerowych trasach turystycznych możliwe jest również prowadzenie ścieżek rowerowych niezależnie od przebiegu dróg.
- c) Na ścieżki rowerowe można również wykorzystać nasyp po likwidowanej linii kolejowej Małdyty – Zalewo – Malbork.

12.3. Komunikacja kolejowa.

- 1) Linia kolejowa Malbork – Dzierżgoń – Małdyty – linia nieczynna rozebrane tory – nie planuje się przywrócenia ruchu kolejowego.
- 2) Wskazuje się na możliwość wykorzystania pozostałości na cele turystyczne – ścieżki spacerowe lub rowerowe.

12.4. Komunikacja wodna.

Przewiduje się uaktywnienie szlaku wodnego z przystani na jeziorze Ewingi (Zalewo) poprzez kanał do miejscowości Dobrzyki oraz dołączenia do istniejących szlaków wodnych na Jezioraku.

12.5. Komunikacja zbiorowa.

- 1) Gmina Zalewo posiada słabe warunki obsługi ludności komunikacją zbiorową – należy dążyć do usprawnienia połączeń w kierunku miejscowości z połączeniami kolejowymi: Małdyty, Ostróda, Ława, Malbork.
- 2) Brak dogodnych połączeń z Malborkiem uniemożliwia skomunikowanie z aglomeracją Trójmiejską – wskazane.
- 3) Dalszy rozwój tego systemu powinien polegać na stworzeniu lepszych warunków wzajemnej integracji i dostosowaniu rozwoju systemu do rozwoju zagospodarowania przestrzennego, a w tym również funkcji turystyczno – rekreacyjnych.

13. Rozwój infrastruktury technicznej.

13.1. Gospodarka gazowa.

Gmina Zalewo nie posiada na swoim terenie sieci gazowej. Mieszkańcy gminy korzystają z gazu propan-butan poprzez instalację przenośnych butli gazowych. Zaopatrzenie w gaz odbywa się w punktach wymiany butli, które zlokalizowane są w każdej wsi.

13.2. Gospodarka ciepła.

1) Stan istniejący:

W gminie Zalewo gospodarka ciepła opiera się na lokalnych źródłach ciepła. Miejscowości w gminie nie posiadają sieci ciepłej, a domy ogrzewane są głównie drewnem, węglem, gazem i energią elektryczną.

2) Kierunki rozwoju:

- Należy dążyć do zdecydowanej zmiany zastosowania nośników ciepła z obecnego (w większości węgiel) – docelowo jak najmniejsze stosowanie.
- Alternatywne źródło ciepła może stanowić gaz, biogaz, olej opałowy, drewno opałowe, słoma, itp.
- Dążenie do zwiększenia termoizolacyjności obiektów wszystkich rodzajów, a w szczególności:
 - modernizacja i ocieplanie budynków,
 - usprawnienie i wymiana kotłów grzewczych na wykorzystujące źródła ekologiczne o niskiej emisji,
 - dążenie do likwidacji wielu źródeł emisji w jednym budynku wielorodzinnym (tj. indywidualne źródła ciepła i ciepłej wody w każdym mieszkaniu w oparciu o węgiel i drewno), tworzenie systemów zbiorczych;
 - modernizacja i ocieplanie budynków użyteczności publicznej.
- Należy wprowadzić zaostrenie wymogów stawianych przy źródłach ciepła dla nowych budynków zarówno mieszkalnych jak i produkcyjnych i usługowych – stosowanie paliw ekologicznych o niskich emisjach pyłów.
- Stworzyć systemu zachęt i promocji dla alternatywnych źródeł ciepła takich jak: energia wodna i słoneczna, wykorzystanie słomy i odpadów drzewnych itp.

13.3. Elektroenergetyka.

1) Stan istniejący:

W gminie Zalewo system zasilania gminy w energię elektryczną oparty jest na istniejącym GPZ i istniejącą linię wysokiego napięcia 11 kV.

2) Kierunki rozwoju:

- a) Projektowana jest nowa stacja GPZ 110/15kV na terenie gminy Zalewo wraz z nową siecią energetyczną wysokiego napięcia 110kV;
- b) prowadzenie nowych sieci (napowietrzno-kablowych) infrastruktury technicznej (15kV i 0,4kV) równolegle do ciągów komunikacyjnych wraz z powiązaniem z istniejącą siecią zewnętrzną;
- c) przewiduje się budowę niezbędnych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej (stacje 15/0,4kV) lokalizowane na wydzielonych działkach z możliwością dojazdu;
- d) należy w planach rozwoju miejscowości przewidzieć możliwości przełożenia kolidujących sieci elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- e) Część terenów gminy Zalewo predysponowana jest do lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz innych alternatywnych źródeł energii. Dlatego dla nowych przedsięwzięć dopuszcza się lokalizację nowego GPZ i linii przesyłowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznych, dla których ustala się następujące warunki:
 - wskazuje się na konieczność budowy nowych GPZ lub rozbudowy istniejących GPZ dla potrzeb farm wiatrowych, zgodnie z warunkami gestora sieci;
 - wskazuje się na możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej (energetycznej) tj. nowych linii napowietrznych lub kablowych 110kV celem wyprowadzenia mocy wygenerowanej przez elektrownie wiatrowe do sieci energetycznej od stacji GPZ 110/15KV do miejsc podłączenia wskazanych przez Operatora Systemu Przesyłowego lub miejscowego Operatora Systemu Dystrybucyjnego.
 - dla obszarów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW wyznacza się strefy ochronne oznaczone na załączniku nr 2 do uchwały. Ustala się, że minimalna odległość fundamentu turbiny wiatrowej od istniejącej lub projektowanej zabudowy na stały pobyt ludzi będzie wynosiła minimum 500 m;
 - obszary, na których mają być zlokalizowane elektrownie wiatrowe wraz z ich strefą ochronną, która odpowiada strefie oddziaływania akustycznego z tym, że oddziaływanie akustyczne elektrowni wiatrowych powinno spełniać normy prawne obowiązujące dla przeważającego typu istniejącej zabudowy dla danego terenu.
- f) Na terenach rolnych lub przeznaczonych pod produkcję wskazanych na załączniku nr 2 do uchwały dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii tj. baterie fotowoltaiczne, biogazownie o mocy nieprzekraczającej 100kW (na potrzeby prowadzonej działalności), tak by

ich strefy ochronne zawierały się w terenach przeznaczonych pod produkcję rolną lub produkcję.

- g) W celu ochrony środowiska naturalnego winny być podjęte:
- działania zmierzające do zmiany nośników z energii cieplnej węgla kamiennego i drewna na energię elektryczną i gaz ziemny;
 - oraz stosowanie źródeł odnawialnych do produkcji ciepła i energii elektrycznej; (elektrownie wodne, elektrownie wiatrowe) i ewentualne wykorzystanie biogazu;
 - poprawa sieci elektroenergetycznej na terenach wiejskich może nastąpić poprzez modernizację sieci rozdzielczej i stacji transformatorowych.

13.4. Gospodarka wodna.

1) Stan istniejący:

- a) Sieć wodociągowa gminy wynosi 96,6 km oraz 21,7 km przyłączy do budynków (dane wraz z miastem Zalewo). Gmina zwodociągowana jest w 85%.
- b) Pozostałe tereny mają własne ujęcia wody.

2) Kierunki rozwoju:

- a) należy opracować koncepcję wraz z programem realizacyjnym gospodarki wodno-ściekowej;
- b) realizacja rozwoju sieci wodociągowej powinna postępować w kierunku porządkowania sieci wodociągowej gminy i miasta Zalewo umożliwiającą zaopatrzenie w wodę dla wszystkich mieszkańców gminy;
- c) rozwój sieci wodociągowej powinien odbywać się w oparciu o zmodernizowane i nowe ujęcia wody;
- d) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł wody niż gminne dla obszarów peryferyjnych gminy poprzez łączenie z gminami sąsiednimi oraz studnie indywidualne;
- e) należy przewidzieć w obrębie obszaru geodezyjnego źródła nieskażonej wody pitnej oraz jej zapasy w ilościach, co najmniej minimalnych.

13.5. Gospodarka ściekowa.

1) Stan istniejący:

- na terenie gminy pracuje oczyszczalnia ścieków w Półwsi, która jest wykorzystana w 37%, podłączone są do niej miasto Zalewo, wsie Półwieś, Girgajny, Bądk i Barty.
- Pozostałe miejscowości nie posiadają zbiorczego systemu kanalizacji;

2) Kierunki rozwoju sieci kanalizacji:

- a) należy dążyć do wypełnienia rozwoju sieci kanalizacyjnej zgodnie z zatwierdzonym obszarem Aglomeracji Zalewo dla terenu gminy i miasta Zalewo opracowaną na podstawie przepisów odrębnych;
- b) nakłada się na gminę Zalewo konieczność realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do nieprzekraczalnego terminu określonego w załączniku nr 3 Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych;

- c) zakłada się, że w gminie Zalewo największą przyszłość będą miały układy kanalizacyjne podciśnieniowe. Docelowo przewiduje się przechodzenie na tego typu systemy szczególnie w przypadku kolektorów o długich przebiegach;
- d) Uzupełnieniem głównego układu odprowadzania ścieków są projektowane oczyszczalnie kontenerowe, których miejsca zostaną wyznaczone po przeprowadzeniu dokładnych analiz branżowych;
- e) odrębne zagadnienie stanowi kanalizacja zupełnie małych miejscowości i pojedynczych zabudowań. Miejscowości te, jeżeli nie leżą przy trasie głównych przewodów tranzytowych, ściekowych, zostaną poddane programowi oczyszczalni przyzagrodowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- f) zakłada się sukcesywne, w miarę rozbudowy sieci kanalizacyjnej, dążenie do likwidacji istniejących zbiorników bezodpływowych, tworząc odpowiednie zapisy w planach miejscowych;
- g) przy zastosowaniu zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązania bezodpływowego, na gminie spoczywa obowiązek:
 - skutecznego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni,
 - zapewnienia odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni.
- h) należy kompleksowo rozwiązać problem gospodarki wodami odpadowymi i odwodnienia terenów największego zainwestowania.

13.6. Zagospodarowanie odpadów stałych.

1) Stan istniejący:

Miasto i gmina Zalewo korzysta z wysypiska komunalnego w miejscowości Rudno, gmina Ostróda.

2) Cele i kierunki rozwoju gospodarowania odpadami na terenie gminy:

- a) stworzenie, propagowanie i wdrażanie kompleksowego programu edukacyjno - informacyjnego z zakresu selektywnej gospodarki odpadami na terenie gminy;
- b) rozszerzanie do poziomu około 99 % selektywnej zbiórki odpadów użytkowych w systemie „u źródła”;
- c) propagowanie i stworzenie systemu zachęt dla mieszkańców, mobilizujących ich do segregacji odpadów;
- d) monitorowanie przez gminę usług świadczonych przez firmy wywozowe, obsługujące jej teren;
- e) wdrożenie systemu gospodarki odpadami niebezpiecznymi oraz wielkogabarytowymi, wydzielonymi ze strumienia odpadów komunalnych;
- f) program utylizacji eternitu z GFOŚ.

13.7. Telekomunikacja.

1) Stan istniejący:

Na terenie gminy funkcjonują obecnie dwa podstawowe systemy połączeń telekomunikacyjnych: telekomunikacja kablowa oraz niezależne sieci telefonii komórkowych bazujących na stacjach adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na potrzeby Studium i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci nadziemnej i podziemnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2) Kierunki rozwoju:

- a) lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- b) przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- c) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej;
- d) na terenie Gminy Zalewo przewiduje się:
- e) objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- f) rozwój sieci telefonii kablowej w oparciu o światłowody w ramach inwestycji celu publicznego w tym inwestycja ponad regionalna - projektowany jest kabel światłowodowy relacji Malbork - Pastłęk.
- g) rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zaopatrzenia na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

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

Tabela nr 7 Wykaz działek do przejęcia od ANR wraz z ich proponowanym przeznaczeniem

Lp.	Numer działki	Miejscowość/ Obręb	Nazwa planowanej inwestycji
1)	181/5	Śliwa	Tereny sportu i kultury fizycznej
2)	135/159	Wieprz	Tereny sportu i kultury fizycznej
3)	135/160	Wieprz	Tereny sportu i kultury fizycznej
4)	24/3	Dobrzyki	Tereny sportu i kultury fizycznej
5)	68/4	Dobrzyki	Tereny sportu i kultury fizycznej
6)	308/16	Dobrzyki	Tereny sportu i kultury fizycznej
7)	24	Pozorty	Tereny sportu i kultury fizycznej
8)	129/2	Jerzwałd	Tereny sportu i kultury fizycznej
9)	142/4	Jerzwałd	Parking i miejsce integracji mieszkańców
10)	99	Jerzwałd	Tereny sportu i kultury fizycznej
11)	98	Matyty	Tereny sportu i kultury fizycznej
12)	105	Matyty	Tereny sportu i kultury fizycznej
13)	120/1	Matyty	Tereny sportu i kultury fizycznej
14)	6	Duba	Tereny sportu i kultury fizycznej
15)	132/1	Wieprz	Tereny sportu i kultury fizycznej
16)	132/2	Wieprz	Tereny sportu i kultury fizycznej
17)	263/3	Kupin	Tereny sportu i kultury fizycznej
18)	18/1	Witoszewo	Tereny sportu i kultury fizycznej
19)	184,	Obr. 2 Zalewo	Tereny sportu i kultury fizycznej
20)	186/3	Obr. 2 Zalewo	Tereny sportu i kultury fizycznej
21)	187/2	Obr. 2 Zalewo	Tereny sportu i kultury fizycznej
22)	3/97	Półwieś	Infrastruktura techniczna - strefa buforowa oczyszczalni ścieków oraz składowiska odpadów z możliwością budowy infrastruktury pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych
23)	325/1	Bajdy	Tereny sportu i kultury fizycznej
24)	184	Obr. 1 Zalewo	Tereny sportu i kultury fizycznej
25)	303/12	Dobrzyki	Tereny sportu i kultury fizycznej

26)	83/2	Półwieś	Ciąg komunikacji pieszej
27)	49/4	Surbajny	Tereny sportu i kultury fizycznej
28)	201/145	Pozorty	Infrastruktura techniczna - urządzenie infrastruktury ściekowej

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

Na obszarze gminy nie występują zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych znajdujące się w rejestrze programów rządowych zgodnie z art. 48 i 49 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r.

14.2. Obszary, dla których obowiązkowe lub wskazane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży określonej na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary przestrzeni publicznej.

1) Tereny, na których wystąpi obowiązek sporządzenia planu miejscowego:

- Tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych;
- Tereny gdzie występuje potrzeba wyłączenia z użytkowania leśnego lub gleb chronionych użytkowania rolnego;
- Nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni określonej na podstawie przepisów odrębnych oraz obszarów przestrzeni publicznych.

2) Tereny, na których wskazuje się potrzebę sporządzenia planu miejscowego:

- P1 - teren wyspy Bukowiec ze względu na skalę przekształcenia środowiska przyrodniczego;
- P2 – teren komercyjny zlokalizowany przy granicy gminy w sąsiedztwie miejscowości Barty;
- P3 – Kupin – tereny obsługi i infrastruktury funkcji turystycznej i rekreacyjnej;
- P4 – tereny pod rozwój gminnego ośrodka sportów wodnych oraz centrum sportu i rekreacji;
- P5 – obszar rozwoju funkcji komercyjnych na granicy miasta Zalewo i gminy przy drodze gminnej w kierunku a miejscowość Bajdy;
- P6 – obszar campingu i caravaningu w miejscowości Matyty.

15. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

1) Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

a) Kierunki wynikające z uwarunkowań przyrodniczych:

- na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej warunki zabudowy dla zabudowy zagrodowej i obiektów produkcji rolniczej należy ustalać na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy;
- tereny rolne znajdujące się w pobliżu wód płynących i stojących należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód;
- gleby organiczne wskazuje się jako grunty objęte ochroną;
- część gruntów ornych położonych na kilkunastoprocentowych spadkach terenowych jest potencjalnie zagrożona erozją wodną i uprawową – wskazane odpowiednie zabiegi agrotechniczne, względnie zmiana użytkowania gleb (zagospodarowanie trwałą roślinnością lub zalesienie stoków o dużym nachyleniu);
- struktura przyrodnicza przestrzeni rolniczej jest dość korzystna dla gospodarki rolnej – występującą roślinność śródpolną, oczka wodne, tereny podmokłe należy zachować.

b) Kierunki wynikające z gospodarki gruntami:

- dopuszcza się prowadzenie hodowli bydła w systemie ściółkowym;
- dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną na terenach znajdującymi się poza prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w pkt. 5.
- należy utrzymywać i wzbogacać zadrzewienia graniczne i śródpolne;
- ze względu na wysoką jakość gleb, szczególnie tych o podłożu organicznym nie zaleca się zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Ewentualne zmiany powinny następować w pierwszej kolejności na gruntach słabszej jakości oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i głównych dróg dojazdowych;
- dopuszcza się obok produkcji rolnej wprowadzenie innych działalności związanych z rolnictwem: przetwórstwo owocowe i mięsne, specjalistyczne hodowle oraz działalność agroturystyczną i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego i rekreacji;
- rolnictwo o charakterze ekologicznym z ograniczeniem upraw płużnych a stopniowym zwiększaniem powierzchni trwałych użytków zielonych w celu zmniejszenia odpływu substancji biogennych i organicznych do gruntu;
- należy wprowadzić zakaz wywozu gnojowicy na grunt (z produkcji bezściółkowej).

2) Leśna przestrzeń produkcyjna

- na obszarach leśnych zagospodarowanie terenu odbywa się na podstawie przepisów o lasach;
- na terenie całej gminy zaleca się zachowanie i ochronę układu istniejących płątów leśnych;
- zaleca się zachowanie oraz wzbogacanie naturalnych zadrzewień śródpolnych;
- na obszarze gminy należy dążyć do ekologicznego wzbogacenia terenów rolniczych poprzez rozwój (obszarowy i jakościowy) istniejących zadrzewień oraz zalesianie gruntów najsłabszych, a w szczególności odłogowanych;
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienie gleb wyższych klas zgodnie z przepisami szczegółowymi.

16. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

- 1) Mając na uwadze występowanie na części obszaru gminy Zalewo stałego zagrożenia podtopieniami powodziowymi w pobliżu rzeki Dzierzgoń, przyjmuje się kierunkowe działania w tym zakresie. Wyznacza się na rysunku Studium obszary szczególnego zagrożenia powodzią (ZZ).
- 2) Ustala się na tym obszarze obszar szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Wodnego.
- 3) Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z art. 40 ust. 1 pkt. 3 oraz art. 88l. ust. 1 Prawo Wodne.
- 4) Za podstawowe działania uznaje się na tym terenie: utrzymanie i wzmacnianie systemu osłony przeciwpowodziowej na terenach żuławskich oraz zachowanie i tworzenie systemów retencji naturalnej wód na terenach wysoczyznowych.
- 5) W związku z tym, że na obszarze gminy Zalewo istnieją dogodne warunki do naturalnej retencji wód będzie się inicjować i wspierać takie formy retencionowania.
- 6) Za szczególnie ważne w zakresie retencji wód uznaje się zachowanie wszelkiego rodzaju naturalnych zbiorników (oczek) wodnych, zabagnień i terenów podmokłych, siedlisk wilgotnych łąk – głównie poprzez zapobieganie ich przesuszaniu i zwiększanie ich pojemności retencyjnej zabiegami technicznymi. Uznaje się także zalesienia i zadrzewienia za działania sprzyjające spowolnieniu odpływu wód ze zlewni.
- 7) Przyjmuje się stosowanie odpowiedniej polityki w zagospodarowaniu przestrzennym terenów zagrożonych podtopieniami powodziowymi, szczególnie w zakresie polityki lokalizacyjnej i użytkowania terenu.
- 8) Uznaje się działania w kierunku zwiększania retencji wód także za podstawowe zabiegi w zakresie przeciwdziałania skutkom deficytu hydrologicznego. Podkreśla się duże znaczenie ekologiczne, hydrologiczne i gospodarcze tych zabiegów.
- 9) Wprowadza się konieczność ochrony, konserwacji i udrożnienia wszelkich cieków, oczek wodnych, rowów melioracyjnych, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu.
- 10) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniących teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
- 11) Na obszarze zagrożonym erozją wodną w wyznaczonych strefach wysokich spadków większych niż 10% wskazane jest zachowanie istniejącej pokrywy roślinnej i jej wzmocnienie poprzez zadrzewienia, zakrzewienia i trwałe zadarnienia.

17. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

1) Na terenie gminy Zalewo zostały zewidencjonowane następujące złoża kruszyw naturalnych (zostały zaznaczone na załączniki nr 2):

- Półwieś I,
- Dobrzyki,
- Dobrzyki II,
- Gajdy,
- część złoża „Karnity”.

2) W granicach gminy Zalewo znajdują się dwa tereny górnicze:

- PG 1: Półwieś Ic;
- PG 2: Dobrzyki.

3) Dopuszcza się eksploatację zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Dopuszcza się eksploatację złóż nie oznaczonych na załączniku, pod warunkiem wcześniejszego zewidencjonowania tych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Dopuszcza się poszerzenie już istniejących złóż (zewidencjonowanych na etapie sporządzania Studium) w oparciu o zapisy Studium bez konieczności przeprowadzenia procedury wykonania planu miejscowego.

6) Możliwość eksploatacji złóż należy podporządkować przepisom szczegółowym dotyczącym ochrony środowiska przyrodniczego i prawa geologicznego i górniczego.

7) W przypadku zakończenia eksploatacji złóż kopalin szczególną uwagę należy zwrócić na realizację programu rekultywacji poprzez udział gminy w stałym monitorowaniu prac. Zaleca się aby głównym kierunkiem rekultywacji złóż kopalin, na których zakończono eksploatację były zalesienia lub przywrócenie produkcji rolnej oraz wykorzystanie tych terenów w celach rekreacyjnych np. tworzenia oczek wodnych lub budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

8) Należy dążyć do minimalizacji oddziaływania eksploatacji złoża na walory przyrodnicze, szczególnie obszarów chronionych, eksploatacji małymi kwaterami rekultywowanymi sukcesywnie; tereny wyrobisk należy zabezpieczyć przed możliwością składowania odpadów; wydobywanie kopaliny ze złoża winno odbywać się zgodnie z uwarunkowaniami nałożonymi w koncesji;

9) Na obszarach zewidencjonowanych złóż ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, układów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio eksploatacją kruszywa.

10) Dla terenów sąsiadujących z terenami górniczym ustala się pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

W granicach gminy ZALEWO w/w obszary nie występują.

19. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

1) Miasto Zalewo :

Dla Miasta Zalewo ustalono 2 tereny, które powinny być objęte rehabilitacją i przekształceniami, które zostały oznaczone na załączniku graficznym nr 3:

R I – strefa rewitalizacji centrum Miasta Zalewo

- Restytucja i rewaloryzacja zabytkowego układu przestrzennego miasta Zalewo;
- Uzupełnienie pierzei zabudowy zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- Odtworzenie dawnego układu murów obronnych w postaci pasa zieleni urządzonej pod nazwą Planty (w miejscach gdzie jest to możliwe, poza zabudową);
- Wytworzenie i uporządkowanie głównego placu wraz z wytworzeniem przestrzeni publicznej;
- Odtworzenie dawnego układu drogowego;
- Zaleca się wykonanie planu miejscowego dla całego obszaru.

R II – strefa rewitalizacji terenów nadjeziornych

- Wskazane przekształcenia terenów przemysłowych w kierunku zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- Odtworzenie dawnego połączenia centrum miasta z nabrzeżem;
- Odtworzenie dawnego portu wraz z zagospodarowaniem terenu pod obsługę turystyki wodnej;
- Uporządkowanie i zagospodarowanie terenów zieleni;
- Nowa forma zabudowy powinna korespondować z historyczną zachowaną tkanką miasta zarówno proporcjami i formą, detalem materiałami;
- Wskazane wykonanie planu miejscowego dla tego terenu.

2) Dla gminy Zalewo

- Dla wszystkich miejscowości w gminie, po dokonaniu analizy jakości i genezy struktur osadniczych oraz stopnia ich deformacji, dokonano waloryzacji poszczególnych miejscowości w celu przypisania poszczególnym typom odpowiednich rodzajów działań i ochrony. W drodze analiz dokonano podziału na 4 typy miejscowości w zależności, od jakości przestrzeni, zachowania historycznej tkanki i walorów krajobrazowych oraz koniecznych działań w celu zachowania i rewaloryzacji zabudowy.

E – estetyzacja
R1 – rewaloryzacja
R2 – rehabilitacja
R3 – rewitalizacja

Szczegółowy opis zaleceń dla poszczególnych grup zamieszczono w tabeli 9. Oznaczenia dla poszczególnych miejscowości umieszczono na załączniku graficznym nr 2.

- Na obszarach niezabudowanych gminy wyznacza się obszary wymagające kompleksowych przekształceń:
 - 1) Cały obszar wyspy Bukowiec – ze względu na substandartową zabudowę rekreacyjną należy przeprowadzić kompleksowe działania naprawcze w postaci:
 - Wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - Rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej;
 - Uporządkowania i ujednolicenia form zabudowy w tym również zabudowy tymczasowej;
 - Uporządkowania i zagospodarowania brzegów wyspy (pomosty, obsługa turystów itp.).

20. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W granicach gminy Zalewo nie zlokalizowano terenów zamkniętych.

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

- 1) Na terenie gminy obowiązuje nakaz uzgadniania z Szefostwem Służb Ruchu Lotniczego SZ RP wszelkich projektowanych na tym terenie obiektów o wysokości równej lub większej od 100 m n.p.m.

Tabela nr 8 Zasady działań rehabilitacyjnych na terenie gminy.

Nazwa sposobu działania	Charakterystyka obszaru pod względem jakości przestrzeni	Rodzaj wskazanych i dopuszczalnych przekształceń przestrzennych
E - estetyzacja	- Miejscowość o wysokich walorach krajobrazowo-kulturowych z bardzo dobrze zachowaną historyczną tkanką zabudowy w postaci układu ulic i rozłogów pól, zachowanymi tradycyjnymi zagrodami z oryginalnymi budynkami. - Niewiele lub brak elementów deformujących lub degradujących przestrzeń miejscowości w postaci obcych form obiektów lub urządzeń tj. sklepy, baraki, transformatory itp. - Zachowana w bardzo dobrym lub dobrym stanie zieleni komponowana i naturalna związana z jednostką osadniczą	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA: - Uporządkowanie terenów prywatnych nieruchomości, ujednolicenie form ogrodzeń, zlikwidowanie dzikich składowisk śmieci, - Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, rekompozycja zieleni - Ochrona i pielęgnacja terenów o wysokich wartościach kulturowych tj: założenia dworsko-parkowe, obiekty sakralne, historyczne sieci drożne, układy tradycyjnych zagród itp. - Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp. - Zachowanie i uczytelnienie dominant sakralnych w otwarciach widokowych na jednostki osadnicze z bezwzględnym zakazem sytuowania obiektów deformujących. ZABUDOWA NOWA: - Wysoki reżim zagospodarowania przestrzennego polegający na przyjęciu zasady kontekstualności (odniesienie się do sąsiedztwa w projektowaniu układu i wielkości działek, zabudowy, wewnątrz ruralistycznych przylegających do lokowanej inwestycji. - Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności.. - Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genezy osadniczej danej jednostki (zaznaczonych na planszy pt. „Kierunki rozwoju i polityki przestrzennej gminy”)
R1 - rewaloryzacja	- Miejscowości o wysokich walorach krajobrazowo-kulturowych z dostatecznie zachowaną substancją zabudowy - Deformacja zabudowy tradycyjnej obiektami lub zespołami obiektów obcymi formą oraz obszarami zaniedbanymi lub zdegradowanymi tj. sklepy i punkty usługowe w tym usługi uciążliwe i rzemiosło, obiekty przemysłowe, transformatory, oczyszczalnie ścieków itp.) - Miejscowości ulegającej powolnej degradacji przez wyludnianie się społeczności i brak opieki nad obiektami i zielenią - Miejscowości powstałe w wyniku samorodnych procesów osadniczych o wysokich walorach poszczególnych elementów (zagród, zespołów itp.)	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA: - Przywrócenia dawnych walorów miejscowości w postaci przebudowy i modernizacji lub wyburzenia istniejących deformujących obiektów w celu ujednolicenia form zabudowy, - Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, Ochrona i pielęgnacja terenów o wysokich wartościach kulturowych tj: założenia dworsko-parkowe, obiekty sakralne, historyczne sieci drożne, układy tradycyjnych zagród itp. - Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp. ZABUDOWA NOWA: - Wysoki reżim zagospodarowania przestrzennego polegający na przyjęciu zasady kontekstualności (odniesienie się do sąsiedztwa w projektowaniu układu i wielkości działek, zabudowy, wewnątrz ruralistycznych przylegających do lokowanej inwestycji. - Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności.. - Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genezy osadniczej danej jednostki
R3 - rehabilitacja	- Miejscowości o pierwotnie wysokich walorach estetyczno-przestrzennych (tj. założenia dworsko – parkowe i folwarczne) zdegradowane przez wprowadzenie obcych form zabudowy takich jak obiekty mieszkalne i gospodarcze PGR i inne obiekty przemysłowe oraz infrastruktury technicznej, które spowodowały zniekształcenie tradycyjnej formy osadniczej - Zachowane zespoły dworsko – parkowe lub same parki oraz inne obiekty o wysokich wartościach kulturowych jak cmentarze, obiekty sakralne itp. - Osiedla mieszkaniowe dla pracowników PGR o różnych formach (w zabudowie bliźniaczej i domów wielorodzinnych) usytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie tradycyjnej zabudowy folwarcznej. - Budynki gospodarczej przemysłowe PGR wybudowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy gospodarczej tradycyjnego folwarku	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA: - Rewaloryzacja i rekompozycja zachowanych elementów zabudowy dworsko-parkowej i folwarcznej, cmentarzy, obiektów sakralnych, komponowanych form zieleni (aleje, parki, pojedyncze okazy) - Humanizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudowy, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących , likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół osiedli itp.) - Przekształcenie zabudowy gospodarczej PGR w postaci wyburzenia niepotrzebnych lub niezdatnych do użytku obiektów, likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu formą i układem do zachowanych obiektów folwarcznych. - Uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w całej miejscowości w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp. ZABUDOWA NOWA:. - Dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności. - Dopuszcza się rozwój zabudowy w ściśle określonych kierunkach zgodnych z uwarunkowaniami wynikającymi z historycznej genezy osadniczej danej jednostki (zaznaczonych na planszy pt. „Kierunki rozwoju i polityki przestrzennej gminy”) - Wprowadzenie nowej zabudowy powinno się wiązać z procesami rewaloryzacji i humanizacji istniejącej zabudowy
R3 - rewitalizacja	Miejscowości i osiedla o znacznej przewadze obiektów degradujących w postaci zabudowy mieszkaniowej lub gospodarczej PGR często lokalizowane w oderwaniu od tradycyjnej miejscowości	- Przeprowadzenie głębokich przemian rewitalizacyjnych na płaszczyźnie społecznej, gospodarczej i przestrzennej powinny być poprzedzone opłacalnością ekonomiczną działań - Konieczność humanizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudowy, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących , likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół osiedli itp.) - Dopuszcza się zachowanie i wykorzystanie w celach produkcyjnych zabudowy gospodarczej PGR . Niezbędne są przekształcenia istniejącej zabudowy: wyburzenia niepotrzebnych lub niezdatnych do użytku obiektów, likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu formą i układem tradycyjnej formy obiektów gospodarczych rolnictwa wielkoobszarowego. - Niezbędne jest wprowadzenie komponowanej zieleni wysokiej i niskiej jako zieleni ochronnej wzdłuż granic nieruchomości oraz wzdłuż dróg, zbiorników wodnych itp.