

WÓJT GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE

Część II Kierunki zagospodarowania przestrzennego



SPIS TREŚCI

A.	Cele i kierunki realizacji polityki przestrzennej gminy Gronowo Elbląskie	5
1.	Wizja rozwoju gminy	5
2.	Zadania w ramach zarządzania przestrzenią gminy Gronowo Elbląskie	6
3.	Strategiczne cele rozwoju gminy Gronowo Elbląskie	7
4.	Potencjał rozwoju gminy we współpracy z mieszkańcami	7
	1) Podsumowanie wyników współpracy	8
B.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	11
1.	Struktura sieci osadniczej gminy Gronowo Elbląskie i koncentracja funkcji w ośrodkach	11
2.	Strukturalizacja obszaru gminy Gronowo Elbląskie – podział na jednostki planistyczne	11
3.	Dominujące kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie	14
	1) Kierunki zagospodarowania obszaru gminy, wyróżnione w strukturze funkcjonalnej jednostek	14
	2) Kierunki rozwoju systemów komunikacji	15
	3) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	18
	4) Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego	20
	5) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze Gminy i w poszczególnych jednostkach planistycznych	21
4.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, w poszczególnych jednostkach planistycznych	29
	1) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE I, II, III, IV – związane z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi – koncentracja usług w zakresie obsługi mieszkańców; tabele od 1.1 do 1.4.	29
	2) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE V, VI – związane z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi w oparciu o historyczną strukturę, walory kulturowe oraz dogodną dostępność komunikacyjną; tabele od 2.1 do 2.2	35
	3) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE VII, VIII, IX, X związane z rozwojem turystyki w oparciu o rzekę Tinę; tabele od 3.1 do 3.4.	38
	4) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE XI, XII, XIII związane z rozwojem w oparciu o indywidualne przesłanki – rozwój sportu i turystyki w oparciu o rzekę Fiszewkę, rozwój osadniczy w oparciu o bliskość Elbląga; tabele od 4.1 do 4.3.	43
	5) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE XIV, XV, XVI, XVII związane z rozwojem turystyki w oparciu o rzekę Nogat; tabele od 5.1 do 5.4.	47
	6) Parametry i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy; tabela 5.5.	52
5.	Polityka przestrzenna	57
	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	57

2)	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	57
3)	Obszary, dla których 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 powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	58
4)	Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	58
5)	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	59
6.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	60
7.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	60
8.	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)	61
9.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	61
10.	Obszary zdegradowane	62
11	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	62
12	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	62
13.	Wnioski do administracji rządowej, do strategii i planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego	62
C	Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań i syntezę ustaleń projektu studium	64
1.	Informacje ogólne	64
2.	Objaśnienie przyjętych rozwiązań w studium	64
3.	Synteza ustaleń projektu studium	65

Część graficzna – spis rysunków

Rys. nr 2	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – kierunki zagospodarowania przestrzennego – skala 1:15 000
-----------	--

OPRACOWANIE PRZYGOTOWANE PRZEZ:

Biuro Urbanistyczne arch. Maria Czerniak
ul. Leona Droszyńskiego 15, 80-831 Gdańsk Oliwa
www.bumc.pl
Tel: +48 58 550 12 08, kom.: 601 67 99 12
E-mail: m.czerniak@bumc.pl

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

mgr inż. arch. MARIA CZERNIAK – *główny projektant*

mgr inż. arch. JACEK BOCHENSKI – *projektant*

mgr inż. arch. JUSTYNA LEWANDOWSKA – *projektant*

mgr WERONIKA LEWICKA – *opracowanie graficzne*

ALEKSANDRA KONDRACIUK – *opracowanie graficzne*

WSPÓŁPRACA:

dr arch. inż. ARTUR KOSTARCZYK – *wartości historyczno-kulturowe*

mgr PAWEŁ SĄGIN – *wartości przyrodniczo-krajobrazowe*

KONSULTACJE:

mgr inż. JAN T. KOSIEDOWSKI - *komunikacja*

A. CELE I KIERUNKI REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE

1. Wizja rozwoju gminy.

Uwarunkowania historyczne, geograficzne w tym położenie na obszarze Żuław, ukształtowanie terenu, bogactwo gleb wysokiej klasy, przeszła i obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna przesądzają o tym, że gmina Gronowo Elbląskie rozwija się i nadal powinna opierać swój rozwój w szczególności o rolnictwo.

Gmina Gronowo Elbląskie leży w powiecie elbląskim, a jej charakterystyczne cechy położenia zdecydowały o związkach funkcjonalnych gminy przede wszystkim z obszarem Miasta Elbląga. Związek ten wyraża się głównie poprzez układ osadniczy i komunikacyjny, naturalnie ukształtowane w procesie historycznego rozwoju. Powiat elbląski leży na przecięciu dróg międzynarodowych i posiada dobre połączenia lokalne z podstawowym układem transportowym kraju. Przez gminę Gronowo Elbląskie przebiega Droga Krajowa Nr 22 - Czarlin – Malbork – Elbląg, biegnąca do granicy państwa i przejścia granicznego w Grzechotkach – Mamonowie II. Droga ta ma duże znaczenie dla rozwoju regionu, powiatu i Gminy Gronowo Elbląskie. Położenie gminy Gronowo Elbląskie, oraz zaistniałe już na jej terenie procesy świadczą o tym, że bliskość Elbląga wpływa na rozwój funkcji osadniczych i gospodarczych. Obecnie przejawia się to w ekspansji zabudowy we wschodniej części gminy, w rejonie miejscowości Karczowiska Górne i Jegłownik (który powstał jako rodzaj przedmieścia – satelity Elbląga). Tendencja ta powinna zostać ukierunkowana, a częściowo nawet zahamowana, tak aby nie przyczyniła się do degradacji rolniczej przestrzeni gminy Żuławskiej. Ponadto tendencja do rozwoju nowych funkcji gospodarczych, w tym niezwiązanych z rolnictwem jest zauważalna w obrębie dostępu komunikacyjnego do drogi krajowej 22. Będzie się ona zwiększać w miarę modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego.

Ponadto północna część gminy znajduje się w zasięgu oddziaływania wizualnego planowanych inwestycji związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych – elektrowni wiatrowych, o mocy przekraczającej 100 kW, lokalizowanych w rejonie wsi Kopanka Druga i w gminach sąsiednich. Tendencja lokalizacji takich urządzeń w tym rejonie jest widoczna od kilku lat w gminie Gronowo Elbląskie, gdzie jest realizowana farma wiatrowa na podstawie obowiązującego w gminie planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Gronowo Elbląskie w całości położona jest w obrębie deltowej niziny Żuław Wiślanych, po wschodniej stronie Nogatu zwanej Żuławami Elbląskimi. Dominuje tu krajobraz kulturowy, a naturalne elementy przyrody mają w nim niewielki udział, koncentrując się głównie wzdłuż rzek. Wartości przyrodnicze odgrywają rolę drugoplanową w budowaniu obrazu gminy, tworząc izolowane enklawy lub korytarze różnej rangi. W granicach gminy Gronowo Elbląskie takimi obiektami przede wszystkim są: rzeka Nogat – korytarz o znaczeniu regionalnym, połączony w sieci ECONET Polska z korytarzem rangi międzynarodowej (Kwidzyński Dolnej Wisły) oraz rzeka Fiszewka i Tina – korytarze o znaczeniu lokalnym, także dalej połączone z obiektami wyższej rangi. Potencjał gminy w tym zakresie wzmacniają sąsiadujące od wschodu i północy formy ochrony: OChK, rezerwat przyrody, obszar Natura 2000 związane z Jeziolem Družno, oraz od północy – Park Krajobrazowy Wysoczyzny Elbląskiej. Wśród gmin powiatu elbląskiego gmina Gronowo Elbląskie posiada sporą liczbę obiektów zabytkowych, z których jedne uległy

dewastacji i zniszczeniu, inne są pieczołowicie pielęgnowane. Coraz częściej pojawiają się na terenie gminy działania, świadczące o chęci wykształcenia kierunku rozwoju, związanego z turystyką. Tendencje takie przejawia szczególnie południowo-wschodnia część gminy, gdzie duże znaczenie mogłoby odgrywać rolnictwo o charakterze ekologicznym, agroturystyka, powiązana z turystyką krajoznawczą, oraz północno-zachodnia część, związana z turystyką wodną.

2. Strategiczne cele rozwoju gminy Gronowo Elbląskie

1) Rozwój gminy w sposób zrównoważony, poprzez **rozwój proekologiczny głównych funkcji, do których zalicza się:**

- rolnictwo:
 - wykorzystanie wysokiego potencjału produkcyjnego gleb do prowadzenia zróżnicowanej gospodarki rolnej,
 - utrzymania i rozwoju produkcji roślinnej zarówno w małych, średnich jak i dużych gospodarstwach rolnych,
 - przywrócenie tradycyjnego na Żuławach kierunku produkcji rolniczej, jakim jest produkcja zwierzęca (chów i hodowla bydła mlecznego), umożliwiającą pełne wykorzystanie łąk i pastwisk,
- funkcje gospodarcze,
- funkcje mieszkaniowe,
- funkcje turystyczne i rekreacyjne.

2) Tworzenie zdrowych warunków życia mieszkańców, warunków zamieszkiwania i wypoczynku, poprzez:

- zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego mieszkańców gminy, ich majątku i gospodarki, oraz zabezpieczenie części depresyjnej gminy, utrzymywanej jako łąd przez urządzenia hydrotechniczne,
- zapewnienie pełnej sprawnej regulacji wodnej z wykorzystaniem urządzeń hydrotechnicznych, melioracji podstawowych i szczegółowych, stanowiących podstawę efektywnego prowadzenia gospodarki rolnej,
- modernizację i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej - wodociąg Żuławski, kanalizacja sanitarna, komunikacja,
- ograniczenie zanieczyszczeń środowiska.

3) Poprawa jakości życia mieszkańców, poprzez:

- tworzenie atrakcyjnych warunków do rozwoju funkcji usługowych i gospodarczych;
- poprawę standardów zamieszkania i poziomu obsługi mieszkańców w zakresie podstawowych usług dla ludności;
- rozwój rolnictwa i wzmocnienie znaczenia prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem tradycji i kultury żuławskiej - cel ten jest zgodny z wizją rozwoju gminy przedstawioną w „Strategii rozwoju Gminy Gronowo Elbląskie na lata 2004-2013.”

4) Poprawa funkcjonowania, unowocześnienie i rozwój gminy poprzez :

- poprawę funkcjonowania wewnątrzgminnego układu drogowego – dojazdy do poszczególnych miejscowości;
- efektywne gospodarowanie majątkiem gminy,
- wykorzystanie walorów turystycznych opartych o zasoby środowiska kulturowego

- i przyrodniczego oraz tradycję żuławską;
 - promocję gminy jako obszaru otwartego na inwestorów, partnerów, turystów.
- 5) Ochrona środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, świadczącego o tożsamości mieszkańców i walorach gminy.

3. Zadania w ramach zarządzania przestrzenią gminy Gronowo Elbląskie

Wśród szczegółowych celów rozwoju gminy wyróżnia się:

- stworzenie wszechstronnej oferty turystycznej wykorzystującej zachowany unikalny w skali kraju krajobraz kulturowy Żuław,
- stworzenie korzystnych warunków do rozwoju małych gospodarstw rolnych o specjalności agroturystycznej i ekologicznej,
- wykorzystanie sieci dróg wodnych (droga wodna E-70, Elbląski węzeł wodny), reaktywacja mniejszych połączeń wodnych i wykreowanie oferty turystycznej, sportowej i rekreacyjnej w oparciu o tę sieć,
- stworzenie korzystnych warunków do rozwijania pozarolniczej działalności gospodarczej, w tym przede wszystkim działalności wytwórczej i rzemieślniczej, związanej z lokalnymi potencjałami i rynkiem zbytu,
- stworzenie przyjaznych warunków do harmonijnego życia wszystkich mieszkańców gminy, ich integracji i wspólnych działań na rzecz tworzenia silnej społeczności lokalnej,
- wykorzystanie walorów gminy, które mogą stanowić znaczącą wartość komercyjną, w tym:
 - podstawę tworzenia produktu turystycznego,
 - podstawę budowania tożsamości kulturowej gminy oraz integracji społeczności lokalnej,
 - poprawę wizerunku przestrzeni gminy, umożliwiającą skuteczną promocję i napływ inwestorów zewnętrznych.

4. Potencjał rozwoju gminy we współpracy z mieszkańcami

W celu zidentyfikowania poglądów na temat rozwoju gminy Gronowo Elbląskie w trakcie prac nad projektem „Studium...” odbyły się trzy spotkania z mieszkańcami i władzami gminy. W trakcie spotkań przeprowadzono dyskusję i rozdano ankietę wśród uczestników. Wyniki dyskusji i ankiet były oceniane i rozważane pod kątem planowanych kierunków rozwoju gminy przez autorów projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie.

Dnia **10 kwietnia 2013 r.** w Urzędzie Gminy odbyło się pierwsze spotkanie zainicjowane przez Wójta Gminy. Poświęcone było prezentacji dotychczasowych prac stanowiących uzupełnienie zakresu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie, omówieniu metody pracy jaką przyjęto do wykonania zmiany SUiKZP. Na spotkaniu przeprowadzono analizę SWOT i omówiono problematykę zawartą w ankiecie przygotowanej dla mieszkańców gminy, którą udostępniono na spotkaniu i w formie elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Gminy Gronowo Elbląskie. W spotkaniu wzięli udział Wójt Gminy, przedstawiciele projektanta:

mgr inż. arch. Maria Czerniak – główny projektant wraz z zespołem biura, mgr inż. Jan T. Kosiedowski - komunikacja, dr Artur Kostarczyk – uwarunkowania historyczno kulturowe, mgr Paweł Sągín – uwarunkowania przyrodnicze, mgr inż. arch. Jacek Bocheński – ocena projektu studium z 2010 r., oraz kilku przedstawicieli mieszkańców, radnych.

Spotkanie miało na celu zainspirowanie mieszkańców gminy do szerszej współpracy przy opracowywaniu projektu studium, która polegałaby na wyrażaniu swojej opinii na spotkaniach i w ankiecie.

Podjęto próbę określenia wizji rozwoju gminy razem z uczestnikami spotkań poprzez uzyskanie odpowiedzi na pytania:

- Czym chciałbym żeby gmina była za 15-20 lat?
- Jak bym chciał żeby wyglądała gmina za 15-20 lat?
- Czym nie chciałbym żeby gmina się stała?
- Jaką gminę chciałbym przekazać moim wnukom?
- Jak myślisz z czego będą się utrzymywali mieszkańcy za 15 lat?

Dnia 11.07.2013 r. w Gimnazjum w Gronowie Elbląskim, odbyło się drugie spotkanie z mieszkańcami gminy. Na spotkaniu przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy SWOT z poprzedniego spotkania i wyniki ankiety. Ponownie przeprowadzono analizę SWOT. W spotkaniu wzięła udział mała liczba uczestników, więc mieszkani wsi Oleśno jako jedyny przedstawiciel południowej części gminy wnioskował o dodatkowe spotkanie, w którym mogłaby jeszcze wziąć udział kolejna grupa mieszkańców, dla pełniejszego obrazu przeprowadzonej analizy SWOT.

Dnia 07.10.2013 r. we wsi Oleśno w STODOLARNI odbyło się trzecie i zarazem ostatnie spotkanie poświęcone analizie SWOT.

Analiza SWOT pozwoliła usystematyzować informacje, przeprowadzić diagnozę uwarunkowań, określić aktualną i perspektywiczną sytuację gminy oraz wyznaczyć trendy rozwojowe, wykorzystując wiedzę mieszkańców oraz podmiotów zainteresowanych. Metoda SWOT jest metodą interdyscyplinarną, partycypacyjną, eliminującą subiektywizm ocen. Schemat analizy SWOT wymusza dostrzeżenie wewnątrz i w otoczeniu gminy zarówno mocnych, jak i słabych stron, zagrożeń i szans rozwojowych. Analiza SWOT polega na przeciwstawianiu stron mocnych i słabych z przyszłymi możliwymi szansami i zagrożeniami.

Niniejsze wyniki analizy SWOT stanowią podsumowanie trzech spotkań z mieszkańcami i władzami gminy Gronowo Elbląskie.

1) Podsumowanie wyników współpracy z mieszkańcami

a) Lokalizacja gminy

Najważniejszym uwarunkowaniem rozwoju gminy, zdaniem mieszkańców, jest jej położenie w pobliżu Elbląga. Wymieniają oni liczne powiązania z większym ośrodkiem miejskim i wskazują na korzyści, takie jak: miejsca pracy, dostęp do usług i edukacji wyższego rzędu. Jednocześnie większość mieszkańców deklaruje chęć pozostania w swoim obecnym miejscu zamieszkania, podkreślając wagę drogi krajowej nr 22, stanowiącej połączenie z Elblągiem.

Kolejnym bardzo istotnym uwarunkowaniem lokalizacyjnym, wymienianym przez mieszkańców jest położenie na Żuławach Wiślanych, stanowiących o ich lokalnej tożsamości. Z tym uwarunkowaniem najbardziej związane są: rolniczy charakter gminy oraz wartości przyrodnicze

i kulturowe gminy.

Z wypowiedzi mieszkańców można łatwo wywnioskować, że w gminie istnieją dwa „konkurencyjne” względem siebie ośrodki osadnicze w Gronowie Elbląskim i Jegłowniku, które w szerszym kontekście dzielą gminę na część północną i południową. Mieszkańcy obu części inaczej identyfikują strukturę funkcjonalno przestrzenną gminy, która została uwarunkowana historycznie i współcześnie, a przestrzennie ten podział jest widoczny poprzez istniejące zagospodarowanie takie jak różne formy zabudowy o różnej intensywności, w części północnej nawiązujące formą do zabudowy podmiejskiej Elbląga.

b) Komunikacja

Najważniejszą rolę w układzie komunikacyjnym, zdaniem mieszkańców, pełni droga krajowa nr 22, zapewniająca bardzo dobre połączenie z gminami sąsiednimi. Mieszkańcy zwracają również uwagę na duży potencjał komunikacyjny szlaków wodnych (Międzynarodowa Droga Wodna E-70-Pętla Żuławska-Nogat).

Połączenie kolejowe oceniane jest jako mniej istotne.

Stan dróg gminnych uznany został za słaby i wymagający poprawy. W przypadku budowy nowej drogi krajowej mieszkańcy widzą zagrożenie w postaci przerwania ciągłości niektórych dróg, bardziej widoczny podział gminy oraz narastające zagrożenie dla rolnictwa, natomiast rozbudowa dróg rowerowych oceniona została jako istotna szansa rozwojowa gminy.

c) Wartości przyrodnicze

Jako najcenniejszy element przyrodniczy mieszkańcy gminy uznają krajobraz Żuław Wiślanych oraz rolniczy potencjał gleb. Zwracają dużą uwagę na depresyjne położenie gminy i lokalizację na terenie gminy najniższej położonego punktu na Żuławach.

Jako bardzo ważne uwarunkowanie przyrodnicze wymieniane są rzeki oraz zadrzewienia śródpolne. Mieszkańcy zwracają również uwagę na obecność licznych gatunków ptaków. Jako zagrożenie dla systemu przyrodniczego gminy uznają przede wszystkim niszczenie zadrzewień śródpolnych, zaniedbanie sieci melioracyjnej oraz nieodpowiedni sposób użytkowania gleby (uprawy na torfach oraz zabudowa powodująca jej osiadanie).

Wartości przyrodnicze uznawane są za duży potencjał turystyczny gminy.

d) Wartości historyczne i kulturowe

Mieszkańcy gminy zdają sobie sprawę z historii i związanej z nią tradycji gminy, jako części Żuław Wiślanych. Jako najważniejsze elementy dziedzictwa kulturowego wymieniają charakterystyczne cechy architektury (domy podcieniowe, mur pruski) oraz liczne zabytki. Jako najcenniejsze obiekty, mogące stać się wizytówką gminy wskazują: ruiny wiatraka w Wikrowie, Kościół i cmentarz w Fiszewie, kościół w Jegłowniku, cmentarze mennonickie, obiekty związane z hydrotechniką (parowa stacja pomp w Różanach, zwodzony most w Szopach, śluza w Michałowie), mogiłę powstańców oraz bunkry przy wałach Nogatu. Szansę w rozwoju gminy mieszkańcy widzą w renowacji zabytków i zagospodarowaniu ich na cele publiczne, turystyczne i artystyczne wraz z zintegrowaną promocją turystyczną całej gminy.

e) Sytuacja społeczna

Podstawowym problemem zauważanym przez mieszkańców jest wyraźny podział przestrzenno – społeczny gminy na część północną i południową, widoczny poprzez konkurencję dwóch ośrodków wiejskich w Gronowie Elbląskim i Jegłowniku. Sytuacja ta powoduje dużą konfliktowość interesów i trudności w ukształtowaniu spójnej wizji rozwoju gminy.

Kolejnym problemem jest słaba identyfikacja mieszkańców z miejscem zamieszkania, historią i tradycją Żuław i porzucenie tradycyjnych, historycznych źródeł utrzymania takich jak hodowla bydła i mleczarstwo. Sytuacja ta w szczególności dotyczy ludności napływowej z Elbląga, która w większości w ogóle nie przyjmuje wiejskiego stylu życia. Wiąże się to z małą liczbą dostępnych miejsc pracy i koniecznością poszukiwania jej w Elblągu. Warunki zamieszkania, dostęp do usług, opieka socjalna, dostęp do opieki medycznej i do edukacji mieszkańcy oceniają w gminie jako średni. Zauważają jednak, że następuje stopniowa aktywizacja społeczeństwa, czego skutkiem jest powstawanie licznych stowarzyszeń i organizacji. To właśnie te podmioty, poza władzami gminy, wskazywane są jako potencjalni organizatorzy życia społecznego. Zwiększa się również liczba osób z wyższym wykształceniem.

f) Sytuacja gospodarcza

Najczęściej wskazywanym problemem gospodarczym gminy jest brak wystarczającej liczby podmiotów gospodarczych dających mieszkańcom możliwość zatrudnienia. Jako priorytet rozwoju gospodarczego mieszkańcy widzą przede wszystkim rozwój drobnego przetwórstwa rolno – spożywczego, opartego na lokalnych surowcach oraz rozwój gospodarki rolnej zgodnej z warunkami agroekologicznymi i tradycją Żuław, w tym szczególnie hodowli i chowu bydła mlecznego. Poza rolnictwem i przetwórstwem zauważają również duże możliwości w rozwoju agroturystyki, turystyki oraz obsługi bazy turystycznej. Mieszkańcy chcą kreować gminę jako przyjazną środowisku, której rozwój opierać się będzie na tradycyjnym rolnictwie, przetwórstwie, agroturystyce oraz pozyskiwaniu energii odnawialnej. Jako źródło energii odnawialnej najbardziej preferowanymi są źródła energii w postaci paneli słonecznych i niewielkich wiatraków w zakresie pojedynczych gospodarstw domowych. Innymi sposobami pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, wskazanymi przez mieszkańców, są: energia pozyskiwana z biomasy, elektrowni fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych. Głównym problemem mającym wpływ na gospodarkę jest brak możliwości finansowych. Jako szansę rozwoju gminy mieszkańcy widzą wspólny marketing dla powiązanych ze sobą małych przedsiębiorstw rolniczych, rozwój targów pszczelarskich, rozwój turystyki i agroturystyki, stworzenie wiosek tematycznych, wykreowanie produktu lokalnego, organizację wydarzeń promujących gminę, marketing turystyczny, stworzenie centrum informacji agroturystycznej i turystycznej.

B. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1. Struktura sieci osadniczej gminy Gronowo Elbląskie i koncentracja funkcji w ośrodkach

W sieci osadniczej gminy wyróżniamy dwa zasadnicze ośrodki: Gronowo Elbląskie jako ośrodek administracji gminnej, Jegłownik, pełniący funkcję uzupełniającą w stosunku do ośrodka gminnego. Zgodnie z tradycją żuławską strukturę sieci osadniczej uzupełniają historyczne miejscowości osady jednodworcze na terpach.

Ośrodek administracji gminnej i koncentracji osadnictwa- Gronowo Elbląskie rozwijać się będzie w zakresie następujących funkcji:

- mieszkalnictwa,
- usług publicznych w zakresie: oświaty, kultury (biblioteka, dom kultury, świetlica), sportu, zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony państwa (straż pożarna, policja)
- usług: handlu, lokalnego rzemiosła, w tym lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni powyżej 400 m² do 2000 m², pod warunkiem lokalizacji węzła w rejonie Gronowa na projektowanej DK 22,
- produkcji, lokalnej wytwórczości i rzemiosła.

Główny ośrodek koncentracji osadnictwa Jegłownik, uzupełniający usługi dla ośrodka gminnego rozwijać się będzie w zakresie następujących funkcji:

- usług: kultury, sportu, handlu, w tym lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni powyżej 400 m² do 1000 m²,
- mieszkalnictwa,
- produkcji, usług transportowych i innych związanych z przebiegiem DK 22

Głównymi ośrodkami koncentracji funkcji turystyki na bazie walorów historycznych i kulturowych będą następujące miejscowości: Fiszewo, Rozgart, Różany, Szopy, Wikrowo – których rozwój oparty będzie o stabilizację funkcji mieszkaniowej, rozbudowę zakresu usług dla mieszkańców i turystów w zakresie turystyki krajoznawczej.

Głównymi ośrodkami koncentracji funkcji turystyki na bazie walorów przyrodniczych w oparciu o rzeki będą następujące miejscowości: Michałowo, Rozgart, Różany, Szopy, Kopanka Druga. Miejscowości te predysponują również do przywrócenia znaczenia funkcji mieszkalnictwa i rozwoju funkcji związanych z obsługą turystyki, w tym turystyki wodnej (przystanie, porty, zaplecza usługowe, lokalna wytwórczość).

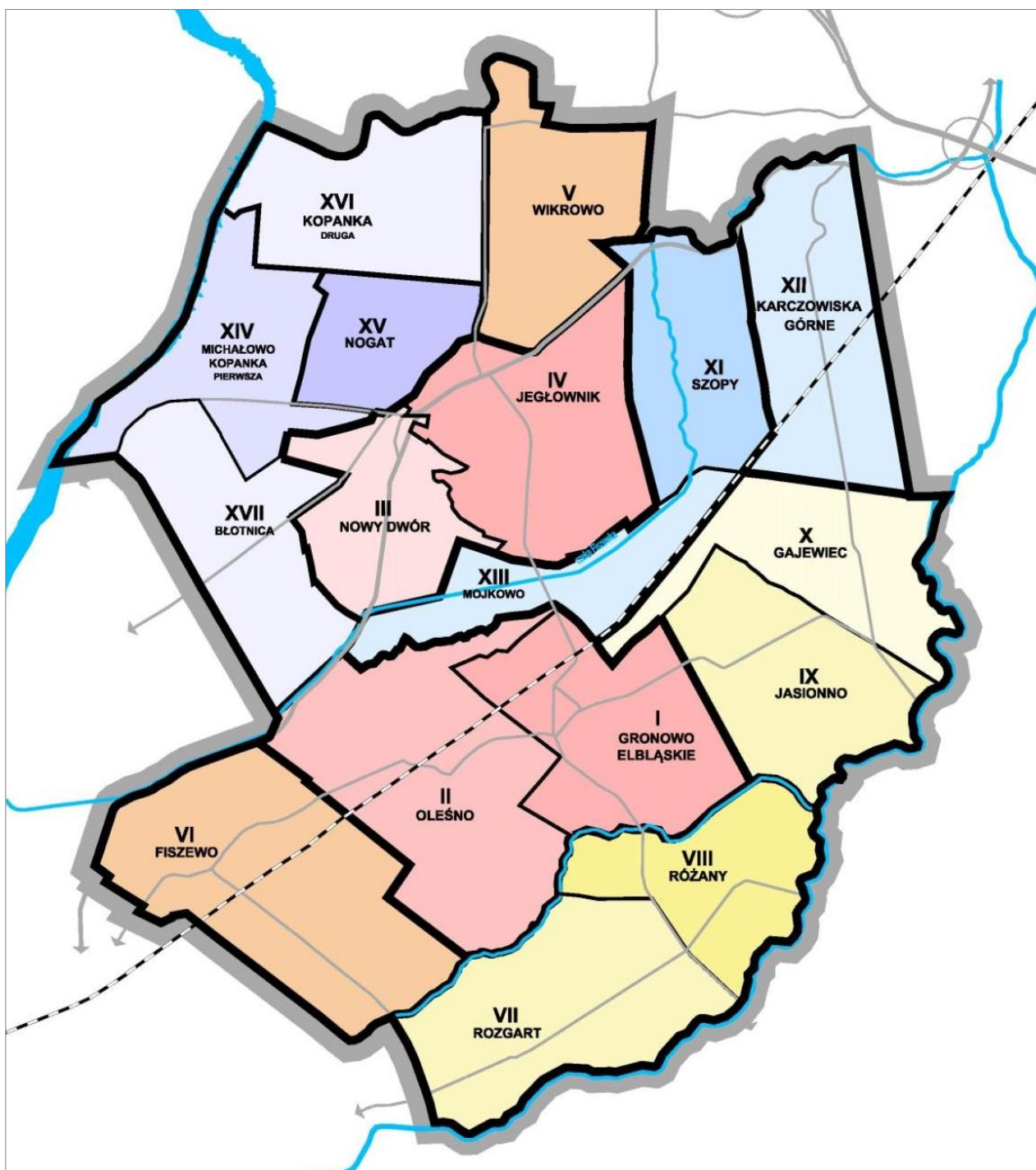
2. Strukturalizacja obszaru gminy Gronowo Elbląskie – podział na jednostki planistyczne

Uwarunkowania historyczne oraz geograficzne, w tym położenie gminy Gronowo Elbląskie na obszarze Żuław, ukształtowanie terenu, bogactwo gleb wysokiej klasy, przeszła i obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna przesądzają o tym, że gmina Gronowo Elbląskie jest gminą rolniczą i nadal będzie opierać swój rozwój o rolnictwo. Niemniej jednak w celu wzmocnienia założeń oraz realizacji celów przyjętych w studium, w tym kreowania zrównoważonej polityki rozwoju żuławskiej gminy rolniczej, przeprowadzono strukturalizację obszaru gminy, która pozwoliła na wyznaczenie 17 jednostek strukturalno-przestrzennych (planistycznych). Każda z tych jednostek, zgodnie ze swoim potencjałem i predyspozycjami przejawia konkretne tendencje rozwojowe, związane z rozwojem określonych dominujących funkcji, poza nadrzędną funkcję rolniczą.

Jednostki planistyczne obszaru gminy Gronowo Elbląskie

Jednostki związane z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi – koncentracja usług w zakresie obsługi mieszkańców	
I	Gronowo Elbląskie
II	Oleśno
III	Nowy Dwór Elbląski
IV	Jegłownik
Jednostki związane z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi w oparciu o historyczną strukturę, walory kulturowe oraz dogodną dostępność komunikacyjną	
V	Wikrowo
VI	Fiszewo
Jednostki związane z rozwojem osadniczym w kierunku turystyki w oparciu o walory środowiska rzeki Tiny	
VII	Rozgart
VIII	Różany
IX	Jasionno
X	Gajewiec
Jednostki związane z rozwojem osadniczym w oparciu o indywidualne przesłanki (rozwój sportu i turystyki wzdłuż rzeki Fiszewki, rozwój osadniczy w oparciu o bliskość Elbląga)	
XI	Szopy
XII	Karczowiska Górne
XIII	Mojkowo
Jednostki związane z rozwojem osadniczym w kierunku turystyki w oparciu o walory środowiska rzeki Nogat	
XIV	Michałow – Kopanka Pierwsza
XV	Nogat
XVI	Kopanka Druga
XVII	Błotnica

SCHEMAT PODZIAŁU NA JEDNOSTKI PLANISTYCZNE OBSZARU GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE



Strukturalizacja obszaru gminy opiera się o wcześniej przeprowadzone analizy, waloryzację funkcjonalno – przestrzenną poszczególnych terenów i ośrodków osadniczych, przeprowadzoną analizę SWOT. Uwzględnia również potencjały rozwojowe mające charakter uzupełniający w stosunku do rolniczego charakteru gminy.

W kierunkach zagospodarowania terenów strukturalizacja jest podstawą do formowania polityki przestrzennej gminy w podziale na wyznaczone w studium jednostki planistyczne lub grupy

jednostek o podobnym charakterze i przesłankach rozwoju. Przeprowadzona strukturalizacja pozwala na zidentyfikowanie charakterystycznych dla danej jednostki tendencji rozwojowych, a także najważniejszych problemów rozwojowych i zagrożeń.

Dla całego obszaru gminy w studium nadrzędnym założeniem jest rozwój **w kierunku rolnictwa, jako funkcji dominującej.**

Indywidualnie dla każdej jednostki planistycznej studium ustala kierunki rozwoju w zakresie funkcji dominujących, dopuszczonych i wykluczonych oraz zasady zagospodarowania, uwzględniając ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych.

Ustalenie w Studium kierunku zagospodarowania przestrzennego w danej jednostce jako dominujących funkcji nie oznacza realizacji zagospodarowania lub zabudowy wyłącznie w zgodności z tymi funkcjami. Przesądza natomiast o preferencjach i kierunkach rozwoju, które w sposób oczywisty wzmocnią tożsamość i walory danej jednostki. Funkcje określone jako dominujące będą najczęściej tymi, które będą przeważały na danym obszarze i będą narzucać typ i charakter obszaru w ogólności, nie zaś jednostkowych terenów przeznaczonych dla realizacji zagospodarowania lub zabudowy. Jest możliwe zatem, aby w danej jednostce rozwijały się funkcje inne niż wymienione, w tym funkcje wyszczególnione jako dopuszczone. Wówczas powinno to zostać szczegółowo przeanalizowane na etapie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy szczególnym uwzględnieniu charakteru jednostki, w którym teren się znajduje i przy uwzględnieniu niezbędnych standardów dla funkcji dominujących. Dodatkowo w celu ograniczenia możliwości powstawania konfliktów, Studium ustala funkcje wykluczone w danej jednostce.

Ze względu na specyfikę gminy żuławskiej i potrzebę ochrony jej tradycyjnego krajobrazu, na terenie całej gminy obowiązują ogólna zasada rozwoju przestrzennego polegająca na koncentracji zabudowy w ośrodkach osadniczych, według zasad opisanych w poszczególnych jednostkach oraz lokalizacji zabudowy na terenach gdzie dawniej występowała zabudowa, w tym na terenach reliktywów zabudowy na terpach. Szczegółowe kierunki kształtowania struktury przestrzennej zostały określone odrębnie dla każdej z poszczególnych jednostek. Nie oznacza to wykluczenia pozostałych sposobów lokalizowania zabudowy, chyba że studium określa to jednoznacznie poprzez zakaz.

Granice pomiędzy poszczególnymi jednostkami zostały określone w oparciu o:

- granice historycznych subregionów, mikroregionów historyczno-geograficznych, granice historycznych regionów miejscowych, mikrojednostek, jednostek, podjednostek osadniczych,
- granice obrębów geodezyjnych,
- elementy infrastruktury i układ drogowy,
- sieć melioracyjną, rzeki i poldery.

Granice pomiędzy poszczególnymi jednostkami są jednoznaczne wtedy, kiedy wynikają z istniejących granic geodezyjnych (np. granic pomiędzy obrębami), czytelnych granic w terenie wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej melioracyjnej, drogowej (drogi, rowy, kanały, kolej), z istniejących podziałów na działki lub przebiegają po innych granicach unormowanych prawnie. Granice powinny zostać szczegółowo określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Dominujące kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie

1) Kierunki zagospodarowania obszaru gminy, wyróżnione w strukturze funkcjonalnej jednostek:

- a) **rozwój rolnictwa** – na całym obszarze gminy, jako kierunek podstawowy stanowiący kontynuację tradycji wykorzystania rolniczego waloru żyznych gleb Żuławskich, w zakresie i skali odpowiadającym charakterowi jednostki (małe gospodarstwa ekologiczne, duże gospodarstwa rolne). Na terenie gminy Gronowo Elbląskie rolnictwo jest podstawową formą działalności gospodarczej. Do pożądanych, planowanych do osiągnięcia cech rozwoju rolnictwa należą:
- rozwój różnorodnej wielkości gospodarstw, ich specjalizacji, intensywności gospodarowania,
 - optymalne wykorzystania potencjału biologicznego gleb poprzez dostosowanie rodzaju i wielkości upraw, zalesianie gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa, minimalizacja gruntów przekazywanych na cele nierolnicze, zwłaszcza wysokich klas bonitacyjnych;
 - powszechne wdrożenie dobrych praktyk rolniczych, zwłaszcza w zakresie stosowania nawozów mineralnych i chemicznych środków ochrony roślin, nawożenia i gospodarowania obornikiem i gnojowicą, regulacji stosunków wodnych, mechanizacji prac polowych, utrzymania miedz oraz wprowadzania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - wprowadzanie na szeroką skalę rolnictwa ekologicznego i rozwój agroturystyki, wspieranie przetwórstwa rolno - spożywczego opartego o produkty ekologiczne i sieci dystrybucji tych produktów;
 - rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury związanej z ochroną środowiska i ochroną przeciwpowodziową,
- b) **rozwój funkcji osadniczych** – w jednostkach koncentracji funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych, w tym nie tylko związanych z produkcją rolną,
- c) **stabilizacja istniejących funkcji osadniczych** – w jednostkach charakteryzujących się szczególnymi cechami, głównie walorami krajobrazowymi, historycznymi, przestrzennymi, które wymagają bezwzględного zachowania i kontynuacji,
- d) **rozwój turystyki, sportu i rekreacji** w powiązaniu z najcenniejszymi zasobami przyrodniczymi i kulturowymi gminy, z udziałem rolnictwa w rozwoju usług turystycznych na bazie rzek Nogat, Fiszewki, Tiny dolnej i Tiny Górnej,
- e) **rozwój funkcji związanych z wytwarzaniem energii odnawialnej** – należących do urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na potrzeby indywidualnych gospodarstw i lokalnej działalności, w tym mikro elektrowni wiatrowych, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

2) Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

a) Komunikacja drogowa.

Gmina posiada dobrze rozwinięty system komunikacji drogowej oparty o system dróg: krajowych, powiatowych i gminnych, zapewniający powiązania poszczególnych miejscowości

z siedzibą gminy i powiatu. Głównym powiązaniem gminy z gminami sąsiednimi oraz sąsiednimi jednostkami miejskimi jest droga krajowa nr 22 o znaczeniu międzynarodowym (Czarlin – Malbork – Elbląg biegnąca do granicy państwa i przejścia granicznego w Grzechotkach – Mamonowie II i Kostrzynie) stanowiąca najważniejsze połączenia dla ruchu lokalnego gminy. Drogi powiatowe i gminne posiadają nawierzchnie o różnym stanie technicznym i stanowią dopełnienie w powiązaniach komunikacyjnych gminy. Na podstawie rozwoju gminy w układzie komunikacyjnym dokonano podziału funkcjonalnego dróg publicznych na układ: nadrzędny, podstawowy, pomocniczy.

- **układ nadrzędny** - nadrzędnym układem komunikacyjnym w gminie Gronowo Elbląskie jest istniejąca droga krajowa nr 22, lub nowy jej przebieg, planowany jako droga główna ruchu przyspieszonego GP (alternatywnie ekspresowa S) ukierunkowana w pasie korytarza infrastruktury wyznaczonym orientacyjnie na rysunku studium. Po drodze tej odbywa się ruch tranzytowy relacji granica państwa w Grzechotkach – Mamonowie II – Chruściel – Elbląg – Malbork – autostrada nr 1. Przy rozbudowie i przebudowie istniejącej drogi krajowej nr 22 należy przewidywać rezerwę terenu szerokości min. 25,0 m w liniach rozgraniczających ze zwiększoną rezerwą terenu dla potrzeb rozbudowy skrzyżowań, z uwzględnieniem układu istniejących rowów melioracyjnych. Obsługę komunikacyjną terenów przyległych do drogi krajowej należy projektować poprzez układ dróg lokalnych, bez bezpośredniego podłączenia do drogi krajowej. Wskazuje się potrzebę wykonania obejścia miejscowości Jegłownik. Dla potrzeb nowego przebiegu drogi krajowej nr 22 i głównych magistrali sieci infrastruktury technicznej, wyznacza się w studium korytarz infrastruktury o szerokości ok. 200 m. Dla zaspokojenia potrzeb użytkowników drogi głównej ruchu przyspieszonego GP (alternatywnie ekspresowej S) oraz potrzeb związanych z ich funkcjonowaniem w korytarzu infrastruktury przewiduje się lokalizację miejsca obsługi podróżnych (MOP). Istniejąca droga krajowa nr 22 na terenie gminy Gronowo Elbląskie, do czasu wybudowania nowego przebiegu i zaliczeniu istniejącego przebiegu drogi krajowej do niższej kategorii drogi publicznej, pozostaje drogą klasy GP. Planowana nowa droga krajowa nr 22 na terenie gminy Gronowo Elbląskie, winna spełniać wymagania drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego „GP” lub drogi ekspresowej „S”. Przewiduje się lokalizację przynajmniej jednego węzła drogowego w rejonie wsi Gronowo Elbląskie. Szczegółowa lokalizacja węzłów będzie wynikała z opracowania technicznego projektowanej drogi,
- **układ podstawowy** - powinien zapewnić powiązanie gminy z województwem i powiatem oraz pełnić funkcję głównych powiązań sieci osadniczej na obszarze gminy. Do kategorii dróg powiatowych, winny należeć drogi zapewniające połączenie miasta będącego siedzibą powiatu z siedzibami gmin oraz siedzib gmin między sobą. Przewiduje się dwupoziomowe skrzyżowanie drogi o nr 1103N z linią kolejową w okolicach miejscowości Gronowo Elbląskie. Drogi powiatowe nr 1103N, 1119N, 1120N, 1122N na terenie gminy Gronowo Elbląskie, winny spełniać wymagania drogi klasy zbiorczej „Z”. Pozostałe drogi powiatowe zaliczone do układu podstawowego winny posiadać wymagania dróg klasy lokalnej „L”,
Sieć dróg układu podstawowego tworzą drogi:

- droga gminna nr 102054N – Gronowo Elbląskie – Mojkowo – Karczowiska Górne – DP nr 1111N – do DK nr 22,
 - DP nr 1103N – Wiktorowo – Jegłownik – Gronowo Elbląskie – Różany – gm. Markusy,
 - DP nr 1120N – Fiszewo – Gronowo Elbląskie – Jasionno,
 - droga gminna nr 102020N – od DP nr 1103N – Wikrowo - do DK nr 22,
 - DP nr 1116N – Jegłownik – Nogat – Kopanka Pierwsza – gm. Stare Pole,
 - DP nr 1118N – od DP nr 1116N – Błotnica – gm. Stare Pole,
 - DP nr 1125N – od DP nr 1117N – gm. Stare Pole,
 - DP nr 1117N – od DK nr 22 – Fiszewo – Rozgart do DP nr 1122N,
 - DP nr 1122N – od gm. Stare Pole – Rozgart – Różany – gm. Markusy,
- **układ pomocniczy** - wspomaga układ podstawowy gminy, zapewnia obsługę sieci osadniczej rozproszonej i skupionej oraz dojazdy do ośrodków turystycznych, do lasów i pól. Do najważniejszych powiązań układu pomocniczego należą drogi gminne: drogi publiczne dojazdowe, drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w tkance wiejskiej, dojazdy do obiektów poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy do gruntów rolnych i ścieżki rowerowe,

b) główne kierunki polityki transportowej:

- poprawa stanu dróg układu nadrzędnego, podstawowego oraz pomocniczego w tym głównie:
 - rozbudowa i przebudowa drogi krajowej nr KD22,
 - budowa nowego przebiegu drogi krajowej nr 22 w klasie drogi głównej o ruchu przyspieszonym lub drogi ekspresowej,
 - wykonanie wiaduktu w Gronowie Elbląskim nad torami kolejowymi w ciągu drogi powiatowej nr 1103N,
 - modernizacja dróg powiatowych wraz z przebudową mostów na rzekach,
 - modernizacja dróg gminnych w tym do priorytetów zalicza się odcinki: od drogi powiatowej nr 1103N do Kopanki Drugiej, Karczowiska Górne – Szopy, droga nr 102020N od drogi powiatowej nr 1103N do drogi krajowej nr 22.
- poprawa dostępności transportowej i bezpieczeństwa ruchu drogowego poprzez stosowanie miejscowych rozwiązań doraźnych, a docelowo – budowę obwodnic dla miejsc szczególnie niebezpiecznych w tym: modernizacja skrzyżowań drogi krajowej nr 22 z innymi drogami głównie miejscowości Jegłownik w tym wykonanie obejścia miejscowości Jegłownik,
- utworzenie sieci ścieżek rowerowych po trasach szczególnie atrakcyjnych turystycznie, tworzących spójny system europejskiej sieci dróg rowerowych,

c) komunikacja kolejowa.

Przez teren gminy przebiega zelektryfikowana linia kolejowa nr 204 relacji Malbork – Braniewo, znaczenia krajowego, położona w korytarzu europejskim transportowym IA. W celu prawidłowego funkcjonowania niezbędna jest jej przebudowa, która umożliwi rozwijanie prędkości 160km/godz. Dla mieszkańców gminy Gronowo Elbląskie spełnia ona znaczącą rolę stanowiąc podstawowy środek komunikacji w transporcie do pracy i szkół położonych

w Malborku, Elblągu i Trójmieście. W obrębie wsi Gronowo Elbląskie znajduje się stacja i dworzec kolejowy oraz przystanek osobowy w Fiszewie,

d) komunikacja wodna.

Przez północno - zachodnią granicę gminy przebiega istniejąca droga wodna rzeki Nogat włączona w międzynarodową drogę wodną E70, która objęta została Programem Rozwoju Dróg Wodnych Deltą Wisły i Zalewu Wiślanego – Pętla Żuławska. Inwestycje z zakresu Programu realizowane były w latach 2010 - 2014 i miały na celu kompleksowy rozwój turystyki wodnej, stworzenie wysokiej jakości, bezpiecznej infrastruktury turystycznej, w postaci portów i przystani żeglarskich, która miała na celu służyć zarówno aktywnemu uprawianiu sportów wodnych jak i turystyce rekreacyjnej.

Zakłada się rozwój turystyki kwalifikowanej w oparciu o walory rzeki Nogat i rzeki Tina Górna. Wymaga to jednak podwyższenia standardów bazy turystycznej i rekreacyjnej, a także zwiększenia nakładów na infrastrukturę, kulturę i sport. Wsparcia wymagają również działania zmierzające do ochrony środowiska.

W związku z tym w rejonie wsi Kopanka Druga na rzece Nogat przewiduje się lokalizację przystani kajakowej, portu zimowego oraz bazy turystycznej umożliwiającej zmianę formy podróżowania z wodnej na rowerową. Umożliwi to dalszą podróż kajakową ze wsi Szopy lub objazd atrakcyjnych miejsc ścieżkami rowerowymi w rejonie Fiszewa, Rozgartu i Różan. Tam też z możliwością wymiany roweru na kajak i podróżowaniem rzekami Tina Dolna i Tina Górna.

Jednym z ważniejszych lokalnych kierunków rozwoju komunikacji wodnej jest uaktywnienie szlaku kajakowego ze wsi Różany i Stawy koło Rozgartu rzeką Tina Górna i Tina Dolna do Elbląga, w których przewiduje się możliwość lokalizacji przystani kajakowych (stanic wodnych). Planowaną drugą trasą komunikacji wodnej jest szlak z Elbląga rzeką Fiszewką do wsi Szopy, gdzie również przewiduje się w studium lokalizację przystani kajakowej. W rejonie przejścia rzeki Fiszewki pod obecną drogą krajową nr 22, dopuszcza się lokalizację „portu zimowego”.

Zaleca się współpracę z gminami położonymi wzdłuż rzeki Nogat i rzeki Tina Górna na rzecz tworzenia wspólnej polityki zagospodarowania i wykorzystania szlaków komunikacji wodnej. Planowane inwestycje gminne powinny być uzupełnieniem Programu „Pętla Żuławska”,

e) ścieżki rowerowe

Przez obszar gminy przebiega trasa rowerowa zwana umownie „Szlakiem mennonitów” biegnącym od Elbląga przez Jegłownik - Fiszewo do Starego Pola oraz z Rozgartu przez Różany do Markus i dalej, którego niewątpliwą atrakcją turystyczną są obiekty kultury mennonickiej i harmonijny krajobraz Żuław całkowicie pochodzenia antropogenicznego.

W tak ważny dla regionu szlak rowerowy wpisany jest szlak lokalnych ścieżek rowerowych łączący znaczące pod względem turystyki miejscowości w Kopance Drugiej i Szopach, miejscowości położonych wzdłuż rzek Tiny takich jak Rozgart, Różany, oraz wzdłuż wału przy rzece Nogat – z Kopanki Drugiej do Michałowa.

3) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

a) gospodarka wodociągowa

Stopień zaopatrzenia ludności w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej w gminie Gronowo Elbląskie jest wysoki. Istniejąca sieć stanowi fragment Centralnego Wodociągu Żuławskiego z ujęciem wody zlokalizowanym w gminie Stare Pole. Fragmenty istniejącej sieci wykonanych z rur azbestowych, powinny być w trybie pilnym wymienione ze względów zdrowotnych i złego stanu technicznego.

Utrzymuje się istniejące ujęcia wody dla potrzeb miasta Elbląga położone w obrębie Karczowiska Górne i dopuszcza się realizację nowych studni. Wskazuje się konieczność utrzymania ujęć w Różanach i Rozgarcie jako ujęć awaryjnych.

Należy przewidzieć zaopatrzenie gminy w wodę w odpowiednią ochronę przed czynnikami zewnętrznymi oraz zabezpieczenia odpowiednich ilości wody pitnej w przypadku klęsk żywiołowych i sytuacji kryzysowych.

b) gospodarka ściekowa

Na terenie gminy obecnie tylko w miejscowości Gronowo Elbląskie występuje sieć kanalizacyjna oraz lokalna oczyszczalnia ścieków. Gmina Gronowo Elbląskie znajduje się w granicach aglomeracji Elbląg, gdzie obowiązuje Rozporządzenie nr 4 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 1 marca 2007r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Elbląg (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2007r. Nr 34, poz.546), gdzie zadaniem gminy w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków jest realizacja systemów kanalizacji sanitarnej zgodnie z obowiązującym Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Na obszarze gminy Gronowo Elbląskie dopuszcza się stosowanie rozwiązań przejściowych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki lub inne sposoby unieszkodliwiania ścieków.

c) gospodarka gazowa

W gminie Gronowo Elbląskie występuje gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Malbork - Elbląg ze stacją redukcyjno – pomiarową wysokiego ciśnienia. W odniesieniu do sieci gazowej średniego ciśnienia należy dążyć do opracowania koncepcji gazyfikacji gminy i objęcia siecią gazową średniego ciśnienia wszystkich miejscowości. Pozwoli to na podniesienie poziomu życia ludności jak również eliminację istniejących źródeł ciepła i zastąpienie ich wysokosprawnymi kotłowniami gazowymi.

d) gospodarka ciepła

W gminie istnieje zcentralizowany system zaopatrzenia w ciepło z kotłowni w miejscowości Gronowo Elbląskie. Kotłownia ta zasila istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Istniejąca kotłownia wymaga modernizacji.

Alternatywne źródło ciepła może stanowić gaz, biogaz, olej opałowy, drewno opałowe, słoma, baterie słoneczne itp.

e) elektroenergetyka

Przez teren gminy, biegnie istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia przesyłowa o napięciu 400kV relacji Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki i napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia o mocy 110kV. Istniejący system zaspokaja obecnie zapotrzebowanie na energię elektryczną. Zasilanie gminy odbywa się rozbudowanym układem

sieci przesyłowych SN 15kV oraz sieci niskiego napięcia poprzez stacje transformatorowe. Istniejący system zaopatrzenia gminy w energię elektryczną następuje z istniejących sieci średniego napięcia zasilanych z Głównego Punktu Zasilania GPZ 110/15kV Malbork – Wschód. Od stacji transformatorowych 15/04kV linie niskiego napięcia przekazują prąd do poszczególnych odbiorców. Zaleca się poprawę sieci elektroenergetycznej na terenach wiejskich poprzez modernizację sieci rozdzielczej i stacji transformatorowych z zastosowaniem rozwiązań podziemnych, kablowych.

f) gospodarka odpadami

Na terenie gminy Gronowo Elbląskie zakazuje się tworzenia składowisk odpadów, oprócz Gminnego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Odpady zebrane z terenu gminy deponowane są na składowisku zlokalizowanym w Elblągu.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- stworzenie systemu monitorowania i rekultywacji terenu istniejącego wysypiska,
- stworzenie, propagowanie i wdrażanie kompleksowego programu edukacyjno - informacyjnego z zakresu selektywnej gospodarki odpadami na terenie gminy,
- wdrożenie programu utylizacji eternitu.

g) telekomunikacja

Na terenie gminy funkcjonują obecnie dwa podstawowe systemy połączeń telekomunikacyjnych: telekomunikacja kablowa oraz niezależne sieci telefonii komórkowych bazujących na stacjach przekaźnikowych i falach radiowych. Przewiduje się rozwój sieci telefonii w oparciu o światłowody, budowę nowych sieci przesyłowych oraz budowli i urządzeń telefonicznych. Preferuje się wykorzystanie masztów telefonii komórkowej dla kilku operatorów.

h) odnawialne źródła energii

Na całym obszarze gminy dopuszcza się mikroinstalacje OZE. Przewidziane rodzaje przedsięwziąć to:

- źródła ciepła: pompy ciepła oraz kolektory słoneczne o zainstalowanej mocy cieplnej do 300 kWt,
- źródła energii elektrycznej: systemy fotowoltaiczne, małe elektrownie wiatrowe, mikrobiogazownie oraz mikrokogeneracja o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 kWe.

4) Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

Gmina Gronowo Elbląskie w całości położona jest w obrębie deltowej niziny Żuław Wiślanych, w jej części po wschodniej stronie Nogatu zwanej Żuławami Elbląskimi. Środowisko przyrodnicze tego regionu zostało niemal w całości ukształtowane przez wielowiekową działalność człowieka i stale jest przez niego utrzymywane, przede wszystkim poprzez jego działalność inżynierską kształtującą stosunki hydrograficzne i glebowo-wodne. Dominuje tu zatem krajobraz kulturowy, a naturalne składniki przyrody mają w nim niewielki udział, koncentrując się głównie wzdłuż rzek. Wartości przyrodnicze odgrywają rolę drugoplanową w budowaniu obrazu gminy.

Tym większego znaczenia nabierają wszelkie ostoje przyrodnicze tworzące izolowane enklawy lub korytarze różnej rangi.

W granicach gminy Gronowo Elbląskie takimi obiektami przede wszystkim są:

- rzeka Nogat – korytarz o znaczeniu regionalnym, połączony w sieci ECONET Polska z korytarzem rangi międzynarodowej (02m Kwidzyński Dolnej Wisły),
- rzeki Fiszewka i Tina – korytarze o znaczeniu lokalnym, także dalej połączone z obiektami wyższej rangi.

Ponadto z uwagi na rolniczy charakter gminy, postuluje się działania mające na celu zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych. Jednym z działań w tym zakresie jest m.in. wprowadzenie zadrzewień i zadarnień jako elementu odbudowy naturalnych korytarzy ekologicznych stanowiących uzupełnienie obszarowych form ochrony przyrody w celu wzmocnienia wewnętrznej spójności całej sieci. Ważnym elementem jest odbudowa miedz i zadrzewień śródpolnych umożliwiających swobodny przepływ genów. Służy temu również budowa przejść dla zwierząt szczególnie na drogach o dużym natężeniu ruchu oraz ograniczenie zabudowy ciąglej.

Cześć gminy położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu, ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat.

W celu uzupełnienia struktury przyrodniczo – krajobrazowej w Studium wyznaczono również obszary wskazane do ochrony wartości przyrodniczych, obejmujące stawy koło Nogatu i torfowisko na południe od Jegłownika.

5) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze Gminy i w poszczególnych jednostkach planistycznych

Proces budowy środowiska kulturowego gminy Gronowo Elbląskie przebiegał nieprzerwanie od XIII wieku i objął praktycznie cały obszar gminy. Początkowo w średniowieczu jedynym stałym lądem na terytorium dzisiejszej gminy była wyspa, na której powstała osada Nowego Dworu Elbląskiego. Obecna struktura przestrzenna wsi, osad, siedlisk, polderów, układu drogowego, układu melioracyjnego i dróg wodnych to efekt wielowiekowej pracy osadników holenderskich, dzięki którym rejon ten z rozlewiska Nogatu zmienił się w żyzną, nadającą się do zamieszkania ziemię. Podstawą ochrony dziedzictwa kulturowego będzie zasada **dobrej kontynuacji procesu budowy środowiska kulturowego na całym obszarze gminy**, obejmująca:

- ochronę struktury krajobrazu kulturowego, w tym kształtu i rozmieszczenia struktury osadniczej i otwartego krajobrazu Żuław,
- ochrona krajobrazu kulturowego poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny w rejonach obejmujących w całości lub częściowo obręby geodezyjne wsi Rozgart, Różany, Jasionno, Gajewiec, Oleśno, Fiszewo, Gronowo Elbląskie, Karczowiska Górne,
- kontynuacja polderowego systemu zagospodarowania terytorium gminy Gronowo Elbląskie, który stanowi zarówno element tradycji jak i **zasadę funkcjonowania przestrzeni na Żuławach**,
- nawiązanie zasadą lokalizacji i formą do tradycyjnego osadnictwa .

Ochrona środowiska kulturowego na terenie gminy ma charakter terytorialny, co oznacza że problemy i zasady ochrony odnoszą się do terytoriów, mających wyraźną specyfikę i odrębną

tożsamość. W „Studium...” wyraża się to poprzez wydzielenie jednostek funkcjonalno-przestrzennych, opisanych w ustępie 4. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów w poszczególnych jednostkach planistycznych” i przyporządkowanie poszczególnym jednostkom zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz określenie dla każdej jednostki indywidualnych zasad ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej. Podczas opracowywania planów zagospodarowania przestrzennego szczególną uwagę należy zwrócić na tereny narażone na nadmierną ekspansję zabudowy (przedmieścia Elbląga), tereny zdegradowane (południowo-wschodnia część gminy) lub obciążone obecnym i przyszłym układem transportowym. Zagospodarowanie terenów w planach miejscowych należy kształtować tak, aby przeciwdziałać degradacji środowiska kulturowego.

Szczegółnej ochronie, w kontekście tożsamości środowiska kulturowego terenu gminy Gronowo Elbląskie, jako terenu Żuław, podlegają istotne elementy kształtujące krajobraz takie jak:

- przestrzeń otwarta, co jest niezmiennie związane z kulturą gospodarowania przestrzenią i priorytetem zachowania rolniczego charakteru gminy,
- znaki ziemi – tzw. landmarki, związane z naturalnym ukształtowaniem terenu (Góra Żuławska, depresja) oraz z kształtowanym na przestrzeni dziejów systemem melioracyjnym i przeciwpowodziowym (wały przeciwpowodziowe, nasypy, kanały), a także osadnictwa (terpy),
- osady jednodworcze na terpach, jako szczególny rodzaj osadnictwa, charakterystyczny dla tych ziem,
- architektura z jej charakterystycznymi detalami,
- komponenty krajobrazowe na historycznych granicach osad, takie jak nasadzenia, wyniesienia terenu itp.,
- kanały i rzeki.

„Studium...” zakłada holistyczne podejście do ochrony krajobrazu, co oprócz uwzględnienia przepisów prawa, w tym Europejskiej Konwencji Krajobrazowej (2000) narzuca przede wszystkim ochronę struktury krajobrazu jako całości, nie wykluczając żadnego z występujących w nim elementów. Każdorazowo podczas opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub podczas analizy zasadności do przystąpienia do sporządzenia planu wymienione występujące składowe krajobrazu kulturowego powinny zostać włączone do ochrony w uzasadnionym zakresie. Ponadto należy zwrócić uwagę na wpływ niematerialnych elementów tożsamości kulturowej, takich jak:

- tradycja prowadzenia gospodarki rolnej,
- tradycja transportu wodnego,

i uwzględnić je, jako wpływające na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Gronowo Elbląskie.

Jednostka Planistyczna I – Gronowo Elbląskie

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona procesu kulturowego budowy jednostki osadniczej o charakterze miejskim, powstałej z zespołu wczesnonowożytnych osad jednodworczych i osady kolejowej z końca XIX w.,
- ochrona historycznego zespołu budowlanego stacji kolejowej oraz założenia urbanistycznego ulicy prowadzącej do dworca kolejowego (wraz z obiektami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków),
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego położonych na historycznych granicach jednostek osadniczych.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa wokół historycznego centrum osady przy stacji kolejowej oraz w granicach historycznego terytorium wsi Gronowo Elbląskie,
- ochrona krajobrazu kulturowego terenów nad rzeką Tiną poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny.

Jednostka Planistyczna II – Oleśno

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznego układu ruralistycznego wsi placowej Oleśno oraz historycznych zespołów osad jednodworczych: „Trzy Dwory” i „Sparau”;
- ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa w granicach niwy siedliskowej wsi placowej w Oleśnie oraz na historycznych siedliskach osad jednodworczych na terpach („Trzy Dwory” i „Sparau”),
- ochrona krajobrazu kulturowego terenów nad rzeką Tiną poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny.

Jednostka Planistyczna III – Nowy Dwór Elbląski

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznego zespołu budowlanego dawnego założenia dworskiego (wraz z obiektami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków),
- ochrona stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej „W” i „OW”,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- ochrona krajobrazu kulturowego „Góry Żuławskiej” wraz z ochroną przedpola jej ekspozycji (w szczególności widoków z drogi krajowej nr 22),
- koncentracja rozwoju osadnictwa wokół historycznego centrum osady dworskiej (w północnej części terytorium, aż po granicę ze wsią Jegłownik),

- ochrona krajobrazu kulturowego poprzez ograniczenie lokalizacji zabudowy na terenach położonych na południe od historycznego zespołu budowlanego dawnego założenia dworskiego,
- trwała ekspozycja i udostępnienie dla zwiedzających miejsca zabytkowego stanowiska archeologicznego na południowym krańcu „Góry Żuławskiej”.

Jednostka Planistyczna IV – Jegłownik

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona procesu kulturowego budowy jednostki osadniczej o charakterze miejskim powstałej z 3 zespołów wczesnonowożytnych osad jednodworczych („Jodłowy Dwór”, „Nowy Kościół” i „Góra Frydrycha”) oraz osiedla miejskiego z lat 20. i 30. XX w.,
- ochrona historycznych (wczesnonowożytnych i z I poł. XX w.) zespołów budowlanych (wraz z obiektami zabytkowymi wpisanymi do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków),
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa wokół historycznego centrum osady w granicach historycznego terytorium wsi Jegłownik,
- ochrona krajobrazu kulturowego „Góry Żuławskiej” wraz z ochroną przedpola jej ekspozycji (w szczególności widoków z drogi krajowej nr 22 oraz dróg gminnych z Wikrowa, Mechnicy, Ząbrowa i Michałowa).

Jednostka Planistyczna V – Wikrowo

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznego układu ruralistycznego wsi przywałowej Wikrowo oraz historycznego zespołu osad jednodworczych wsi „Wiktorowo” (wraz z obiektami zabytkowymi wpisanymi do rejestru i gminnej ewidencji zabytków),
- ochrona stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej „W” i „OW”,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego położonych na historycznych granicach jednostek osadniczych.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa wzdłuż głównej drogi wiejskiej biegnącej po historycznej grobli stanowiącej granicę pomiędzy Wikrowem i Wiktorowem,
- ochrona historycznej panoramy wsi Wikrowo poprzez wyznaczenie stref ochrony przedpola ekspozycji (w szczególności z dróg otaczających wieś od zachodu i północy).

Jednostka Planistyczna VI – Fiszewo

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznego układu ruralistycznego wsi placowej Fiszewo,

- ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego,

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa w granicach niwy siedliskowej wsi placowej w Fiszewie oraz na historycznych siedliskach osad jednodworczych na terpach („Fiszewskie Pole” i „Stara Stacja Poczta”),
- ochrona krajobrazu kulturowego terenów nad rzeką Tiną poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny.

Jednostka Planistyczna VII – Rozgart

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznego układu ruralistycznego wsi placowej Rozgart,
- ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa w granicach niwy siedliskowej wsi placowej w Rozgarcie oraz na historycznych siedliskach osad jednodworczych na terpach,
- ochrona krajobrazu kulturowego terenu jednostki planistycznej poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny.

Jednostka Planistyczna VIII – Różany

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznego układu ruralistycznego wsi przywałowej oraz zespołów osad jednodworczych na terpach,
- ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa w granicach niwy siedliskowej wsi przywałowej oraz na historycznych siedliskach osad jednodworczych na terpach (w szczególności w rejonie drogi prowadzącej do Rozgartu),
- ochrona krajobrazu kulturowego terenu jednostki planistycznej poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny.

Jednostka Planistyczna IX - Jasionno

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznych zespołów osad jednodworczych na terpach;
- ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków;
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa na historycznych siedliskach osad jednodworczych na terpach (w szczególności w rejonie głównej drogi wiejskiej prowadzącej do Gronowa Elbląskiego),
- ochrona krajobrazu kulturowego terenów nad rzeką Tiną poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny,
- ochrona nasypu dawnej linii kolejowej poprzez adaptację na turystyczną drogę rowerową.

Jednostka Planistyczna X - Gajewiec

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznych zespołów osad jednodworczych na terpach,
- ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa na historycznych siedliskach osad jednodworczych na terpach (w szczególności w rejonie historycznej głównej drogi wiejskiej prowadzącej z Karczowisk Górnych),
- ochrona krajobrazu kulturowego terenu jednostki planistycznej poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny,
- ochrona nasypu dawnej linii kolejowej poprzez adaptację na turystyczną drogę rowerową,
- trwałe udostępnienie, ekspozycję i interpretację dla zwiedzających miejsca zabytkowego: wczesnonowożytną granicę pomiędzy Terytorium Miasta Elbląga a Terytorium Ekonomii Malborskiej - w formie pieszego szlaku turystycznego i drogi rowerowej.

Jednostka Planistyczna XI – Szopy

Ochrona środowiska kulturowego:

- jednostka planistyczna obejmuje wschodnią część historycznego terytorium wsi „Szopy” oraz zachodnią część terytorium wsi „Karczowiska Górne” (pierwotną granicę stanowiła rzeka Fiszewka),
- ochrona historycznego układu ruralistycznego wsi przywałowej Szopy oraz zespołów osad jednodworczych d. wsi Karczowiska Górne, wraz z obiektami zabytkowymi wpisanymi do rejestru i gminnej ewidencji zabytków,
- ochrona historycznego zagospodarowania i obiektów hydrotechnicznych rzeki Fiszewki,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego,

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa wzdłuż obu brzegów rzeki Fiszewki,
- ochrona historycznej panoramy wsi Szopy poprzez wyznaczenie stref ochrony przedpola ekspozycji (w szczególności z dróg otaczających wieś od zachodu i północy oraz z linii kolejowej).

Jednostka Planistyczna XII – Karczowiska Górne

Ochrona środowiska kulturowego:

- jednostka planistyczna obejmuje wschodnią część historycznego terytorium wsi „Karczowiska Górne” (pierwotną granicę z wsią Szopy stanowiła rzeka Fiszewka),
- ochrona historycznego układu ruralistycznego rzędówki bagiennej w Karczowiskach Górnych (wraz z obiektami zabytkowymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków),
- ochrona historycznego zagospodarowania i obiektów hydrotechnicznych rzeki Fiszewki,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa wzdłuż historycznej głównej drogi wiejskiej,
- ochrona historycznej panoramy wsi Karczowiska Górne poprzez wyznaczenie stref ochrony przedpola ekspozycji (w szczególności z dróg otaczających wieś od zachodu i północy oraz z linii kolejowej),
- ochrona nasypu dawnej linii kolejowej poprzez adaptację na turystyczną drogę rowerową,
- ochrona krajobrazu kulturowego terenów nad rzeką Tiną poprzez objęcie obszarem parku kulturowego doliny rzeki Tiny.

Jednostka Planistyczna XIII - Mojkowo

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznego układu ruralistycznego wsi przywałowej (wraz z obiektami zabytkowymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków),
- ochrona reliktywów historycznego zagospodarowania i obiektów hydrotechnicznych rzeki Fiszewki,
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego.

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa wzdłuż obu brzegów rzeki Fiszewki,
- odtworzenie historycznej drogi wodnej rzeką Fiszewką od wsi Szopy do skrzyżowania z drogą Gronowo – Jegłownik,
- trwałe ekspozycję i udostępnienie dla zwiedzających miejsca zabytkowego: wczesnonowożytną granicę pomiędzy Terytorium Miasta Elbląga a Terytorium Ekonomii Malborskiej w formie pieszego szlaku turystycznego i drogi rowerowej.

Jednostka Planistyczna XIV – Michałowo – Kopanka Pierwsza

Ochrona środowiska kulturowego:

- jednostka planistyczna obejmuje historyczne terytorium wsi „Kopanka” wraz z osadą jednodworczą „Klementowo”,
- ochrona historycznych zespołów osad jednodworczych na terpach (wraz z obiektami zabytkowymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków),
- ochrona reliktowych komponentów krajobrazu kulturowego,

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- koncentracja rozwoju osadnictwa w zespołach osad jednodworczych na terpach,
- budowa stacji wodnej w oparciu o osadę przewoźnika promowego (Klementowo).

Jednostka Planistyczna XV – Nogat

Ochrona środowiska kulturowego:

- jednostka planistyczna obejmuje południową część historycznego terytorium wsi „Nogat” z osadą dworską „Dwór Amalii”,
- ochrona historycznych zespołów osad jednodworczych na terpach,
- ochrona reliktowych elementów krajobrazu kulturowego,

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- ograniczenie rozwoju osadnictwa - odtwarzanie osad jednodworczych na terpach,
- ochronę historycznej panoramy wsi Jegłownik w zasięgu stref ochrony przedpoła ekspozycji.

Jednostka Planistyczna XVI – Kopanka Druga

Ochrona środowiska kulturowego:

- ochrona historycznych zespołów osad jednodworczych na terpach,
- ochrona reliktowych elementów krajobrazu kulturowego,

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- ograniczenie rozwoju osadnictwa - odtwarzanie osad jednodworczych na terpach,
- budowa na brzegu Nogatu przystani i stacji wodnej w oparciu o funkcjonujące do 1945 r. nabrzeże i osadę portową.

Jednostka Planistyczna XVII – Błotnica

Ochrona środowiska kulturowego:

- jednostka planistyczna obejmuje historyczne terytoria wsi „Błotnica” i „Czarna Grobla”,
- ochrona historycznych zespołów osad jednodworczych na terpach,
- ochrona reliktowych elementów krajobrazu kulturowego,

Kształtowanie środowiska kulturowego:

- ograniczenie rozwoju osadnictwa, odtwarzanie osad jednodworczych na terpach,
- trwałe ekspozycję i udostępnienie dla zwiedzających miejsca zabytkowego: wczesnonowożytnej granicy pomiędzy Terytorium Miasta Elbląga, a Terytorium Ekonomii Malborskiej w formie pieszego szlaku turystycznego i drogi rowerowej.

4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, w poszczególnych jednostkach planistycznych

1) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE I, II, III, IV – związane z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi – koncentracja usług w zakresie obsługi mieszkańców

a) Ogólna charakterystyka jednostek planistycznych i podstawowych kierunków zmian w ich strukturze

Jednostki planistyczne I - Gronowo Elbląskie i II - Oleśno oraz III - Nowy Dwór Elbląski i IV – Jegłownik, zostały wyznaczone w oparciu o najważniejsze ośrodki osadnicze gminy: Gronowo Elbląskie i Jegłownik oraz towarzyszące im wsie: Oleśno i Nowy Dwór Elbląski wraz z sąsiednimi terenami rolnymi i osadami jednodworczymi na terpach.

Tereny zabudowy wsi Gronowo Elbląskie oraz Oleśno, a także Jegłownik i Nowy Dwór Elbląski rozciągają się wzdłuż ważnych szlaków komunikacyjnych, na charakterystycznych wyniesieniach terenu, tam gdzie występują dogodne warunki dla rozwoju funkcji osadniczych.

Historycznie wsie Gronowo Elbląskie i Oleśno położone były na terytorium Królewskiej Ekonomii Malborskiej, natomiast Jegłownik i Nowy Dwór Elbląski – na terytorium Miasta Elbląga, zarządzane były zatem odrębnie i rozwinęły się niezależnie.

Wieś Gronowo Elbląskie rozwinęła się z kilku osad zlokalizowanych w pobliżu siebie, a budowa linii kolejowej Malbork-Elbląg zapoczątkowała rozwój współczesnego ośrodka gminnego. Wieś Oleśno rozwinęła się w pobliżu Gronowa Elbląskiego, na tym samym wyniesieniu terenu, jako lokacyjna placowa wieś kmiecia. Obecnie wzdłuż drogi prowadzącej z Gronowa Elbląskiego do Oleśna rozwija się osadnictwo, a wsie te będą zbliżać się do siebie.

b) Jednostka I - Gronowo Elbląskie

W Studium ustala się rozwój funkcji osadniczych związanych z rozwojem ośrodka gminnego Gronowo Elbląskie, w tym mieszkalnictwa, usług dla mieszkańców wsi i całej gminy, takich jak: usługi administracji, szkolnictwa, ochrony zdrowia oraz centrum kultury i informacji turystycznej, usługi sportu i rekreacji, usługi sakralne, handlu, rzemiosła itp. Przebiegająca linia kolejowa dzieli jednostkę na części północną i południową. Na północ od linii kolejowej kierunkami rozwoju jednostki są funkcje składowe, magazynowe, obsługi produkcji rolnej.

Przez północną część jednostek Gronowo Elbląskie i Oleśno, na północ od linii kolejowej przebiega korytarz infrastruktury, w tym projektowanej drogi 22 w klasie drogi głównej. W przypadku realizacji drogi i lokalizacji węzła drogowego w rejonie Gronowa Elbląskiego, w północnej części jednostki I Gronowo Elbląskie dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dla którego niezbędne będzie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego orientacyjne granice wyznaczono na rysunku studium. W Studium ustala się rozwój funkcjonalno – przestrzenny samej miejscowości Gronowo Elbląskie, jako prężnego ośrodka gminny, polegający głównie na:

- przebudowie, rehabilitacji i rozwoju przestrzennym części centralnej wsi,
- uzupełnieniu i intensyfikacji terenów zabudowy,
- podkreśleniu znaczenia punktów centralnych i węzłowych, jak dworzec, urząd gminy, lokalny dom kultury,
- przebudowie ulic i rewitalizacji przestrzeni publicznych.

W studium większa część zabudowy miejscowości zlokalizowana jest w obszarze, dla którego ***gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego***, który wpłynie na wzmocnienie wizerunku wsi gminnej.

c) Jednostka II - Oleśno

Jednostka ma charakter uzupełniający w stosunku do jednostki Gronowo Elbląskie. W Studium ustala się kierunek rozwoju jednostki głównie w zakresie funkcji osadniczych – mieszkalnictwa, w obrębie wsi Oleśno i w bezpośrednim sąsiedztwie drogi prowadzącej do Gronowa Elbląskiego. W mniejszym zakresie Studium ustala rozwój funkcji usługowych, głównie koncentrując usługi związane z rozwojem lokalnej przedsiębiorczości. Sama wieś Oleśno pełni rolę ośrodka integrującego lokalną społeczność.

Przez północną część jednostek Gronowo Elbląskie i Oleśno, na północ od linii kolejowej przebiega korytarz infrastruktury, w tym projektowanej drogi 22 w klasie drogi głównej.

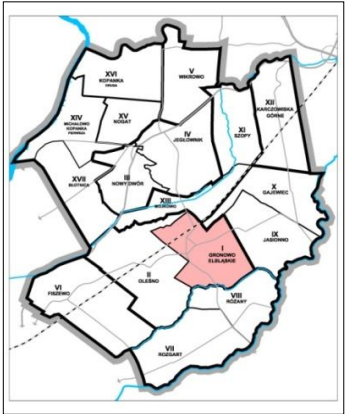
W Studium w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wskazuje się południową część jednostek I i II graniczącą z rzeką Tiną, do objęcia ochroną krajobrazu kulturowego w obrębie proponowanego Parku Kulturowego, który położony jest w południowej i południowo-wschodniej części gminy. Kierunkiem rozwoju tej części gminy jest również turystyka, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Tiny – turystyka piesza, rowerowa, krajoznawcza.

d) Jednostki: III - Nowy Dwór Elbląski i IV - Jegłownik

Wieś Jegłownik rozwijała się w sąsiedztwie Miasta Elbląga, jako rodzaj przedmieścia powstałego wskutek urbanizacji i przestrzennego scalenia trzech niegdyś odrębnych jednostek osadniczych. Natomiast Nowy Dwór Elbląski to prawdopodobnie najstarszy ośrodek osadniczy na terenie gminy Gronowo Elbląskie, położony niegdyś na naturalnej wyspie wśród rozlewisk delty Nogatu. Obecnie wsie te zlokalizowane są w niedalekiej odległości od siebie, na jednym wyniesieniu terenu, wzdłuż drogi krajowej nr 22. Ze względu na dogodne położenie komunikacyjne w Studium dla jednostek Jegłownik i Nowy Dwór Elbląski ustala się rozwój funkcji osadniczych, w tym mieszkalnictwa, a także usługowych o charakterze lokalnym, związanych z produkcją rolniczą i hodowlą bydła. Wieś Jegłownik ponadto pełni rolę ośrodka wspomagającego wieś gminną Gronowo Elbląskie w obsłudze mieszkańców w zakresie usług podstawowych dla lokalnej ludności (usługi szkolnictwa, opieki zdrowotnej, sportu i rekreacji, handlu, usługi sakralne, miejsca integracji mieszkańców), w tym także lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni powyżej 400 m² do 1000 m². Część obszaru miejscowości Jegłownik do uporządkowania przestrzennego zabudowy oraz lokalnego układu komunikacyjnego. Dla tego terenu gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego orientacyjne granice wyznaczono na rysunku studium. Na południe od miejscowości Jegłownik, w obrębie jednostki planistycznej IV zlokalizowane jest torfowisko, które zajmuje znaczną powierzchnię jednostki. W Studium ustala się ochronę walorów przyrodniczych tego unikalnego terenu poprzez odpowiednie jego wykorzystanie.

Proporcjonalnie do rozwoju funkcji osadniczych we wszystkich jednostkach rozwijać się będzie rolnictwo. W rejonie Jegłownika i Nowego Dworu Elbląskiego może to przybrać charakter dużych gospodarstw rolnych, obsługujących znaczną część terenów rolniczych.

Tabela 1.1 - Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej I - GRONOWO ELBLĄSKIE

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	• rolnictwo, • obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, • mieszkalnictwo jednorodzinne, • usługi administracji, • usługi podstawowe dla mieszkańców gminy: handel, szkolnictwo, ochrona zdrowia, gastronomia, usługi kultury, sztuki, sportu, rekreacji itp., • rzemiosło, drobna wytwórczość - rozwój lokalnej przedsiębiorczości, • usługi turystyki, informacja turystyczna, agroturystyka	• mieszkalnictwo wielorodzinne, • obsługa produkcji w gospodarstwach hodowli bydła • lokalizacja obiektów handlowych powyżej 2000 m² - w przypadku lokalizacji w rejonie Gronowa Elbląskiego węzła drogowego na projektowanej DK 22 • usługi związane z obsługą komunikacyjną na projektowanej DK 22, • place, składy w części północnej jednostki	• wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, • lokalizacja obiektów handlowych powyżej 400 m² i powyżej 2000 m² – w przypadku braku lokalizacji w rejonie Gronowa Elbląskiego węzła na projektowanej DK 22

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- koncentracja zabudowy w ośrodku gminnym, w tym przede wszystkim uzupełnienie zabudowy na wolnych nieruchomościach w części centralnej miejscowości i według historycznych lokalizacji zabudowy,
- wykształcenie centrum wsi wraz z elementami przestrzeni publicznej, intensyfikacja zabudowy w centrum, koncentracja zabudowy wzdłuż głównych ulic w centrum – na terenie wskazanym do przekształceń i rehabilitacji,
- rozbudowa ośrodka gminnego na terenach korzystnych dla lokalizacji nowej zabudowy (na wyniesieniach terenu, wzdłuż dróg), pod warunkiem nawiązania do tradycji lokalizacji zabudowy w ośrodku,
- lokalizacja zabudowy wzdłuż drogi Gronowo Elbląskie - Oleśno
- lokalizowanie zabudowy na terпах, przede wszystkim w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terпów),

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy

- lokalizacja zabudowy w kontynuacji zabudowy wsi, na nowych terenach wzdłuż dróg,
- lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej na terпах,

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- uszczegółowienie zasięgu rozwoju przestrzennego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 1.2 - Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej II – OLEŚNO

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	• rolnictwo, • obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, • mieszkalnictwo jednorodzinne • usługi elementarne dla mieszkańców, • lokalna wytwórczość, rzemiosło, handel - rozwój lokalnej przedsiębiorczości, • agroturystyka	• usługi w zakresie obsługi turystyki, • obsługa produkcji w gospodarstwach hodowli bydła	• wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW , w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, • mieszkalnictwo wielorodzinne, • lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m²

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- koncentracja zabudowy we wsi, uzupełnienie zabudowy na wolnych nieruchomościach w obrębie miejscowości,
- uzupełnienie zabudowy według jej historycznych zasięgów,
- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach o korzystnych warunkach (na wyniesieniach terenu, wzdłuż dróg), pod warunkiem nawiązania do tradycji lokalizacji zabudowy we wsi,
- lokalizacja zabudowy wzdłuż drogi Oleśno- Gronowo,
- lokalizowanie zabudowy na terпах, w tym przede wszystkim w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terпów),

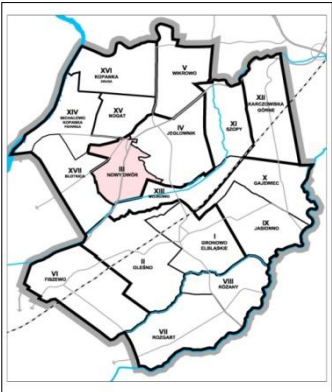
Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy

- lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej na terпах,

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi, na terenach o niekorzystnych warunkach dla lokalizacji zabudowy,
- uszczegółowienie zasięgu ograniczeń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 1.3 - Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej III – NOWY DWÓR ELBLĄSKI

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	• rolnictwo, • hodowla bydła, • obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ogrodniczych, • mieszkalnictwo jednorodzinne, • lokalna wytwórczość i rzemiosło - rozwój lokalnej przedsiębiorczości	• usługi elementarne dla mieszkańców, • usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia itp.	• wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, • lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², • mieszkalnictwo wielorodzinne

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- koncentracja zabudowy w ośrodku osadniczym,
- uzupełnienie zabudowy według jej historycznych zasięgów,
- lokalizacja zabudowy wzdłuż drogi Jęglownik – Nowy Dwór Elbląski,
- lokalizowanie zabudowy zagrodowej na terпах,

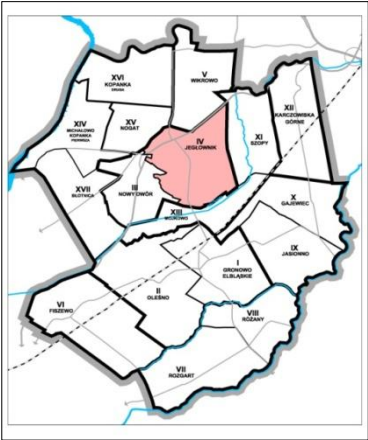
Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach (na wyniesieniach terenu, wzdłuż dróg), pod warunkiem nawiązania do tradycji lokalizacji zabudowy,

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- ograniczenie lokalizowania zabudowy na terenie torfowiska, na terenach o niekorzystnych warunkach dla lokalizacji zabudowy,
- ograniczenie lokalizowania zabudowy wzdłuż drogi na południe od wsi ze względu na ochronę wartości widokowej,
- uszczegółowienie zasięgu przestrzennego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 1.4 - Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej IV – JEGŁOWNIK

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	• rolnictwo, • hodowla bydła, • obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ogrodniczych, • mieszkalnictwo jednorodzinne, • usługi podstawowe dla mieszkańców: handel, szkolnictwo, opieka zdrowotna, kultura, usługi sakralne, sport, rekreacji itp. • usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia, inne	• mieszkalnictwo wielorodzinne w obrębie zwartej zabudowy wsi, • usługi turystyki, • lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni powyżej 400 m² do 1000 m², • składy, magazyny	• wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, • lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 1000 m² i powyżej 2000 m² • mieszkalnictwo wielorodzinne – poza terenem zwartej zabudowy wsi Jegłownik

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- koncentracja zabudowy w ośrodku osadniczym, uzupełnienie zabudowy na wolnych nieruchomościach w obrębie wsi,
- uzupełnienie zabudowy według jej historycznych zasięgów,
- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach o korzystnych warunkach (na wyniesieniach terenu, wzdłuż dróg), pod warunkiem nawiązania do tradycji lokalizacji zabudowy,

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy

- lokalizacja zabudowy wzdłuż drogi Jegłownik – Nowy Dwór Elbląski,
- lokalizowanie zabudowy na terpach, w tym przede wszystkim w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terpów),
- lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej na terpach,

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- ograniczenie lokalizowania zabudowy na terenie torfowiska, na terenach o niekorzystnych warunkach dla lokalizacji zabudowy,
- uszczegółowienie zasięgu ograniczeń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE V, VI – związane z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi w oparciu o historyczną strukturę, walory kulturowe oraz dogodną dostępność komunikacyjną

Ogólna charakterystyka jednostek planistycznych i podstawowych kierunków zmian w ich strukturze

Jednostki: V – Wikrowo oraz VI - Fiszewo charakteryzują się indywidualnymi walorami historycznymi i kulturowymi.

Wieś Wikrowo znana jest przede wszystkim z ruin ostatniego wiatraka holenderskiego, na jej obszarze zlokalizowane są również liczne stanowiska archeologiczne i pozostałości kultury mennonitów. We wsi Fiszewo do dziś zachował się tradycyjny układ lokacyjnej wsi pałacowej oraz liczne budynki i założenia o charakterze zabytkowym, w tym m.in.: ruiny kościoła, dworek z XVIII wieku, budynek plebanii i kościół, cmentarz mennonicki.

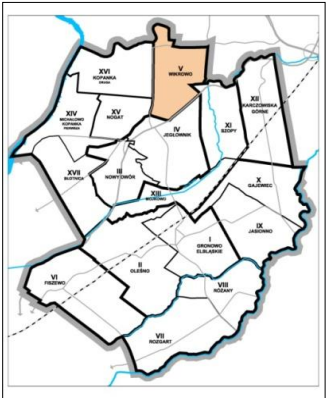
W Studium w obu jednostkach głównym kierunkiem rozwoju prócz rozwoju rolnictwa, jest rozwój funkcji osadniczych w obrębie wsi, w oparciu o walory kulturowe i z zachowaniem historycznej tkanki i struktury istniejącej zabudowy. Na terenach wsi w szczególności sposób rozwijać się będą funkcje związane z obsługą turystyki krajoznawczej. Dla Wikrowa duże znaczenie, prócz obiektów i terenów o wartościach historycznych, ma dostęp do dawnego koryta rzeki Nogat, ciekawostki przyrodniczej oraz dostęp do rzeki Nogatu. Bliskość szlaków turystycznych i żeglugowych na rzece Nogat poszerza zakres potencjalnych usług na obszarze jednostki/gminy. Oba założenia wiejskie stanowią w całości cenne układy ruralistyczne, widoczne z sąsiadujących dróg, a rozwój terenów nowej zabudowy jest ograniczony poprzez ochronę cennych panoram.

W Studium dla obszaru położonego w obrębie jednostki V-Wikrowo, na północ od drogi krajowej nr 22, po wschodniej stronie miejscowości Jegłownik, ważnym kierunkiem rozwoju przestrzennego jednostki jest rozwój funkcji związanych z obsługą produkcji. Szczegółowe zapisy dotyczące możliwości realizacji zabudowy i zagospodarowania na tym obszarze, parametry zabudowy, a także ograniczenia niezbędne do zachowania walorów widokowych powinny zostać określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W Studium dla obszaru Jednostki VI – Fiszewo, z racji bezpośredniego dostępu komunikacyjnego z drogi krajowej nr 22 i linii kolejowej, ustala się rozwój w kierunku funkcji produkcyjnych, związanych z obsługą gospodarstw rolnych, w zakresie uzupełniającym w stosunku do funkcji rolniczej oraz usługowo – produkcyjnych umożliwiających rozwój lokalnej przedsiębiorczości. Kierunki rozwoju przestrzennego powinny być dostosowane do skali istniejącego zagospodarowania i uwzględniać predyspozycje historyczne, kulturowe i ograniczenia widokowe.

Południowa część jednostki graniczy z rzeką Tiną i została wskazana do objęcia ochroną krajobrazu kulturowego w obrębie proponowanego Parku Kulturowego, obejmującego południową i południowo-wschodnią część gminy. W Studium dla tego obszaru ustala się kierunek rozwoju funkcji z zakresu usług turystyki i rekreacji, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Tiny – turystyka piesza, rowerowa, krajoznawcza. Rozwój jednostek V i VI powinien w szczególności sposób opierać się o historyczną strukturę i wykorzystanie walorów kulturowych, w tym niematerialnych i podążać w kierunku stworzenia atrakcyjnej indywidualnej oferty turystyczno-kulturalnej.

Tabela 2.1 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej V - WIKROWO

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, - mieszkalnictwo jednorodzinne, - usługi elementarne dla mieszkańców, - usługi turystyki – kwalifikowanej, agroturystyki, - lokalna wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	- hodowla bydła, - obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych,	- wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- rozwój zabudowy w obrębie miejscowości, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
- uzupełnienie zabudowy według historycznych zasięgów przestrzennych terenów zabudowy,

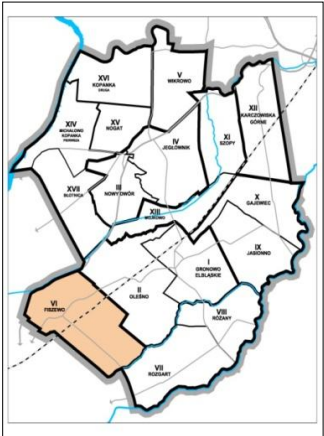
Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy

- rozwój zabudowy wzdłuż dróg, w kontynuacji istniejącej zabudowy,
- lokalizowanie zabudowy na terach, przede wszystkim w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na relikwach terów)

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- ograniczenie rozwoju zabudowy na zasadach niezgodnych z historyczną zasadą lokalizacji zabudowy wzdłuż dróg,
- uszczegółowienie zasięgu rozwoju przestrzennego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 2.2 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej VI - FISZEWO

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, - mieszkalnictwo jednorodzinne, - usługi podstawowe dla mieszkańców, - usługi turystyki, agroturystyka, - lokalna wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości, - usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia, inne	- hodowla bydła, - obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych	- wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- rozwój zabudowy w obrębie miejscowości, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
- uzupełnienie zabudowy według historycznych zasięgów zabudowy,

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy

- rozwój zabudowy wzdłuż dróg, w kontynuacji istniejącej zabudowy,
- lokalizowanie zabudowy na terпах, przede wszystkim w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terпów)

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- rozwój zabudowy na zasadach niezgodnych z historyczną zasadą lokalizacji zabudowy wzdłuż dróg,
- uszczegółowienie zasięgu rozwoju przestrzennego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE VII, VIII, IX, X związane z rozwojem turystyki w oparciu o rzekę Tinę

Ogólna charakterystyka jednostek planistycznych i podstawowych kierunków zmian w ich strukturze:

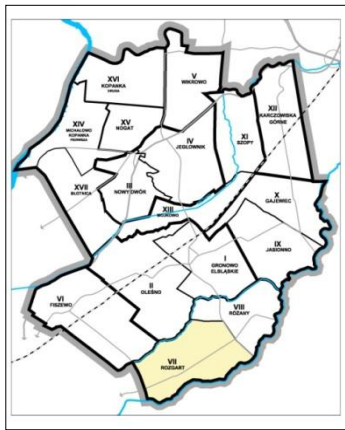
Jednostki VII-X: Rozgart, Różany, Jasionno, Gajewiec przestrzennie związane są z rzeką Tiną, która stanowi częściowo granice tych jednostek. Niegdyś rzeka ta stanowiła istotną drogę wodną, z mniejszymi portami i przystaniami, a rozwój zabudowy częściowo odbywał się wzdłuż rzeki. Indywidualne predyspozycje poszczególnych jednostek, w tym ich walory historyczne, obiekty i układy przestrzenne o wartościach kulturowych w połączeniu z potencjałem rolniczym, stwarzają szczególnie korzystne warunki do rozwoju funkcji wyznaczonych w Studium jako główne kierunki rozwoju oprócz rolnictwa, są funkcje osadnicze, związane z:

- turystyką krajoznawczą w oparciu o predyspozycje i atrakcyjność poszczególnych miejscowości (obiekty zabytkowe i układy przestrzenne),
- turystyką kwalifikowaną, w tym wodniactwem, w oparciu o żeglowność przepływającej rzeki Tiny, w tym przede wszystkim w zakresie przywrócenia szlaków żeglownych (w ramach Elbląskiego Węzła Wodnego), zagospodarowania nabrzeża (przystanie, miejsca zatrzymania, informacje, usługi obsługujące turystykę), nawiązania do walorów przyrodniczych poza granicami Gminy Gronowo Elbląskie (jezioro Drużno, obszary Natura 2000 i rezerwat przyrody),
- agroturystyką i turystyką wiejską, związaną w szczególności z potencjałem małych gospodarstw rolnych i pojedynczych osad jednodworczych.

W obszarze jednostek planistycznych VII-X w związku z dobrze zachowanym układem przestrzennym (układem wsi, osad jednodworczych i grup osad na terpach, układem rzek, dróg, nasadzeń alejowych, kanałów, wałów i nasypów, i innych elementów krajobrazowych) znajdują się warunki do utworzenia parku kulturowego lub innej formy ochrony krajobrazu kulturowego. Celem powinno być przynajmniej częściowe przywrócenie tradycyjnego funkcjonowania tych jednostek, w zakresie komunikacji i dostępności do terenów od strony wody, lokalizacji zabudowy i infrastruktury wzdłuż rzek, podkreślenie powiązań wodnych i lądowych pomiędzy poszczególnymi osadami. Eksponowanie historycznych form krajobrazowych i architektonicznych powinno odbywać się zarówno ze szlaków wodnych jak i dróg pieszych i rowerowych, będących rozbudową i kontynuacją sieci dróg pozagminnych. Ponadto niezbędna jest rehabilitacja istniejących terenów zdegradowanych, m.in. w obrębie miejscowości Jasionno, rehabilitacja istniejącej zabudowy i kontynuacja zasad zagospodarowania terenu dostosowana do czasów współczesnych.

Ze względu na wartości historyczne i krajobrazowe zachowanie rolniczego charakteru terenu powinno iść w parze z rozwojem rolnictwa o profilu ekologicznym, opierającego się o małe gospodarstwa rolne w obrębie miejscowości lub osad jednodworczych na terpach.

Tabela 3.1 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej VII - ROZGART

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, w tym rolnictwo ekologiczne, małe indywidualne gospodarstwa rolne, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, - agroturystyka, turystyka krajoznawcza, - usługi w zakresie obsługi i integracji mieszkańców wsi, - usługi związane z obsługą turystyki, - mieszkalnictwo jednorodzinne w ośrodkach osadniczych, - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych,	- mieszkalnictwo wielorodzinne, - wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m²

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- koncentracja zabudowy w ośrodku wiejskim, w tym przede wszystkim uzupełnienie zabudowy na wolnych nieruchomościach, lokalizacja nowej zabudowy na zasadach kontynuacji tradycji zabudowy w miejscowości - wzdłuż drogi, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony wartości kulturowych,
- lokalizacja zabudowy w ramach istniejących zespołów budowlanych – uzupełnienie zabudowy,
- lokalizacja zabudowy wzdłuż rzeki Tiny – uzupełnienie zabudowy w ramach istniejącego zespołu,

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy

- lokalizacja zabudowy wzdłuż dróg, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- lokalizowanie zabudowy na terпах, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terпów),
- lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż rzeki Tiny, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony dóbr kultury – do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- wszelkie ograniczenia w lokalizacji zabudowy do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3-2 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej VIII - RÓŻANY

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, w tym rolnictwo ekologiczne, małe indywidualne gospodarstwa rolne, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, - agroturystyka, turystyka krajoznawcza, - usługi w zakresie obsługi i integracji mieszkańców wsi, - usługi związane z obsługą turystyki, - mieszkalnictwo jednorodzinne w ośrodkach osadniczych, - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych,	- mieszkalnictwo wielorodzinne, - wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m²

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy wzdłuż rzeki Tiny – uzupełnienie zabudowy w ramach istniejącego zespołu budowlanego, na wolnych nieruchomościach, na zasadach kontynuacji tradycji lokalizacji zabudowy, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony wartości kulturowych,
- lokalizacja zabudowy w ramach istniejących zespołów budowlanych – uzupełnienie zabudowy,

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy wzdłuż dróg, w kontynuacji istniejących zespołów budowlanych,
- lokalizowanie zabudowy na terpach, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terpów),
- lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż rzeki Tiny, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony dóbr kultury – do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- wszelkie ograniczenia w lokalizacji zabudowy do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3.3 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej IX - JASIONNO

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, w tym rolnictwo ekologiczne, małe indywidualne gospodarstwa rolne, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, - agroturystyka, turystyka krajoznawcza, - usługi w zakresie obsługi i integracji mieszkańców wsi, - usługi związane z obsługą turystyki, - mieszkalnictwo jednorodzinne w ośrodkach osadniczych, - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych,	- mieszkalnictwo wielorodzinne, - wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m²

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- koncentracja zabudowy w ośrodku wiejskim, w tym przede wszystkim uzupełnienie zabudowy na wolnych nieruchomościach, lokalizacja nowej zabudowy na zasadach kontynuacji tradycji zabudowy w miejscowości, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony wartości kulturowych,
- lokalizacja zabudowy w ramach istniejących zespołów budowlanych – uzupełnienie zabudowy,

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy wzdłuż dróg, w ramach istniejących zespołów zabudowy
- lokalizowanie zabudowy na terpach, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terpów),
- lokalizacja zabudowy wzdłuż rzeki Tiny, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony dóbr kultury – do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- ograniczenia lokalizowania zabudowy w związku z ochroną krajobrazu kulturowego, historycznej struktury i tradycji lokalizowania zabudowy wzdłuż drogi,
- wszelkie ograniczenia w lokalizacji zabudowy do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3.4 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej X - GAJEWIEC

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, w tym rolnictwo ekologiczne, małe indywidualne gospodarstwa rolne, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, - agroturystyka, turystyka krajoznawcza, - usługi elementarne w zakresie obsługi i integracji mieszkańców wsi, - usługi związane z obsługą turystyki, - mieszkalnictwo jednorodzinne w ośrodkach osadniczych, - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych,	- mieszkalnictwo wielorodzinne, - wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m²

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy na terпах wzdłuż dróg, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa,
- lokalizacja zabudowy wzdłuż dróg, w ramach istniejących zespołów zabudowy.

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy wzdłuż rzeki Tiny, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony dóbr kultury – do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej na terпах, przy uwzględnieniu tradycji lokalizacji zabudowy oraz ograniczeń wynikających z wartości kulturowych, do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- wszelkie ograniczenia w lokalizacji zabudowy do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

4) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE XI, XII, XIII związane z rozwojem w oparciu o indywidualne przesłanki – rozwój sportu i turystyki w oparciu o rzekę Fiszewkę, rozwój osadniczy w oparciu o bliskość Elbląga

Ogólna charakterystyka jednostek planistycznych i podstawowych kierunków zmian w ich strukturze

Jednostki XI-XIII obejmują wsie i osady: Szopy, Mojkowo, Karczowska Górne, wraz z terenami przyległymi. Każda z jednostek przedstawia indywidualne predyspozycje do rozwoju funkcji rolniczej oraz funkcji osadniczych.

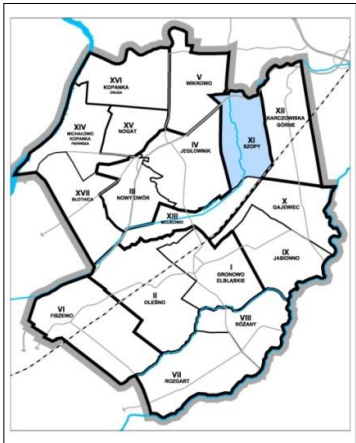
Wieś Szopy położona jest wzdłuż żeglownego odcinka rzeki Fiszewki. Pierwotnie wieś przywałowa, rozwijała się w oparciu o drogę wodną. Położenie w niedalekiej odległości od drogi krajowej 22 i łatwy dostęp do rzeki stwarza niezwykle atrakcyjne warunki do rozwoju funkcji związanych z turystyką weekendową i wodniactwem, dedykowaną mieszkańcom gminy Gronowo Elbląskie i miasta Elbląg. Dodatkowym atutem jest cenna historyczna struktura przestrzenna, która rozbudowana i uzupełniona o nowe funkcje z zakresu obsługi mieszkańców i odwiedzających może stanowić unikatową przestrzeń. Struktura ta jest łatwo identyfikowana z zewnątrz – z drogi krajowej i kolei, stąd niezbędne jest zachowanie i ochrona przedpola panoramy osady. W północnej części jednostki XI – Szopy, powyżej DK 22 istnieje możliwość zlokalizowania portu zimowego dla jednostek pływających w obrębie Pętli Żuławskiej.

W Studium podstawowym kierunkiem rozwoju jednostki XI - Szopy, oprócz rolnictwa, jest turystyka i sporty wodne, rozbudowana o turystykę pieszą. W kontynuacji kierunek ten obejmuje również jednostkę XIII - Mojkowo, położoną wzdłuż dalszego, skanalizowanego odcinka rzeki Fiszewki oraz w sąsiedztwie torfowiska.

Wieś Karczowska Górne jest osadą położoną w najbliższej odległości do miasta Elbląga i w związku z tym jednostka XII narażona jest na presję inwestycyjną związaną z przenoszeniem się mieszkańców miasta na tereny pozamiejskie.

W Studium podstawowym kierunkiem rozwoju jednostki Karczowska Górne, oprócz rolnictwa, są funkcje osadnicze, w tym mieszkalnictwo i rozwój lokalnej przedsiębiorczości w kierunku pszczelarstwa, pod warunkiem zachowania historycznej struktury wsi, w tym osad zlokalizowanych na terпах w rozproszeniu wzdłuż drogi powiatowej, z wykorzystaniem tradycyjnych miejsc lokalizacji zabudowy oraz w nawiązaniu do tradycyjnych formy zabudowy.

Tabela 4.1 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej XI - SZOPY

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, - mieszkalnictwo jednorodzinne, - usługi turystyki, gastronomii, w tym związane z wodniactwem, agroturystyką, - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych,	- wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², - mieszkalnictwo wielorodzinne

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy wzdłuż rzeki Fiszewki – uzupełnienie zabudowy w ramach istniejącego zespołu budowlanego, na zasadach kontynuacji tradycji lokalizacji zabudowy, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony wartości kulturowych,
- lokalizacja zabudowy w ramach istniejących zespołów budowlanych – uzupełnienie zabudowy,

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie zabudowy na terpach, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terpów),
- lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż rzeki Fiszewki, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony dóbr kultury – do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- wszelkie ograniczenia w lokalizacji zabudowy do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 4.3 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej XIII – MOJKOWO

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, - mieszkalnictwo jednorodzinne, - usługi turystyki, w tym związane z wodniactwem, agroturystyką - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych	- wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², - mieszkalnictwo wielorodzinne

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy wzdłuż rzeki Fiszewki – uzupełnienie zabudowy w ramach istniejących siedlisk i zespołów budowlanych,
- lokalizowanie zabudowy na terпах, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terпów).

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż rzeki Fiszewki, na terпах przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony dóbr kultury – do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi,
- wszelkie ograniczenia w lokalizacji zabudowy do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5) JEDNOSTKI PLANISTYCZNE XIV, XV, XVI, XVII związane z rozwojem turystyki w oparciu o rzekę Nogat

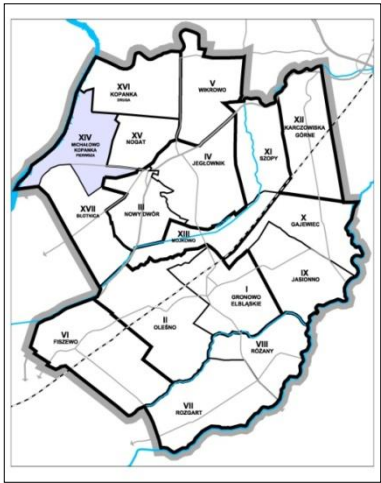
Ogólna charakterystyka jednostek planistycznych i podstawowych kierunków zmian w ich strukturze

Jednostki planistyczne: XIV-Michałowo-Kopanka Pierwsza, XV-Nogat, XVI-Kopanka Druga, XVII-Błotnica położone są w północno-zachodniej części gminy. Sąsiedztwo rzeki Nogat i projekt Pętli Żuławskiej zakładający powstanie przystani żeglarskiej na Nogacie w rejonie Kopanki Drugiej, sprzyja rozwojowi funkcji związanych z turystyką, rekreacją i wodniactwem.

W Studium głównym kierunkiem zagospodarowania gminy oprócz rozwoju rolnictwa, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ogrodnictwa, mieszkalnictwo jednorodzinne, wytwórczości, jest rozwój funkcji turystycznej, obejmujący m.in.:

- rozwój terenów rekreacyjnych wzdłuż rzeki Nogat,
- rozwój infrastruktury wodnej, w tym przystani w Kopance II,
- wykorzystanie istniejącej śluzy w Michałowie, tworzenie bazy noclegowo-gastronomicznej, kontynuowania pozyskiwania energii z elektrowni wodnej na śluzie w Michałowie,
- wyodrębnienie szlaków pieszych i rowerowych i połączenie ich ze szlakami turystycznymi w gminie i poza jej obszarem,
- wykorzystanie korony wału do przeprowadzenia trasy spacerowej/rowerowej,
- stworzenie bazy dla turystyki kajakowej,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych korytarza Starego Nogatu,
- ochrona i wykorzystanie walorów przyrodniczych torfowiska (dawne stawy) w rejonie Nogat-Kopanka Pierwsza.

Tabela 5.1 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej XIV – MICHAŁOWO – KOPANKA PIERWSZA

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ogrodniczych, - mieszkalnictwo jednorodzinne, - usługi obsługi turystyki, wodniactwa, - elektrownia woda, - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych	- wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², - mieszkalnictwo wielorodzinne

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy w ramach istniejących zespołów budowlanych – uzupełnienie zabudowy,
- lokalizowanie zabudowy na terпах, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terпów),

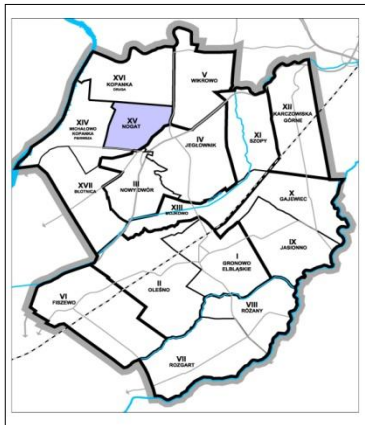
Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- uzupełnienie infrastruktury turystycznej w bezpośrednim sąsiedztwie Nogatu.

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi.

Tabela 5.2 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej XV – NOGAT

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ogrodniczych, - mieszkalnictwo jednorodzinne, - usługi turystyki, - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych	- wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², - mieszkalnictwo wielorodzinne

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy w ramach istniejących zespołów budowlanych – uzupełnienie zabudowy.

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie zabudowy na terпах, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terпów).

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi, do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 5.3 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej XVI – KOPANKA DRUGA

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	- rolnictwo, - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, ogrodniczych, - mieszkalnictwo jednorodzinne, - usługi turystyki, - wytwórczość i rzemiosło – rozwój lokalnej przedsiębiorczości	hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych	- wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, - lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², - mieszkalnictwo wielorodzinne

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy w ramach istniejących zespołów budowlanych – uzupełnienie zabudowy,
- lokalizowanie zabudowy na terach, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na relikwach terpów).

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- uzupełnienie infrastruktury turystycznej w bezpośrednim sąsiedztwie Nogatu.

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi, do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 5.4 Zakres funkcjonalny przeznaczenia terenów, zasady lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu w jednostce planistycznej XVII – BŁOTNICA

OZNACZENIE JEDNOSTKI	ZAKRES FUNKCJI DOMINUJĄCYCH	ZAKRES FUNKCJI DOPUSZCZONYCH	ZAKRES FUNKCJI WYKLUCZONYCH
	• rolnictwo, • obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, • usługi turystyki, rekreacji, • mieszkalnictwo jednorodzinne	• hodowla bydła, obsługa produkcji w gospodarstwach hodowlanych	• wytwarzanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w tym elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, • lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² i powyżej 2000 m², • mieszkalnictwo wielorodzinne

Przeważający sposób kształtowania terenów zabudowy:

- uzupełnienie zabudowy w ramach istniejących siedlisk,
- lokalizowanie zabudowy na terпах, w miejscach gdzie kiedyś istniała zabudowa (na reliktach terпów).

Dopuszczony sposób kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej – uzupełnienie istniejących zespołów budowlanych i siedlisk.

Ograniczenia w sposobie kształtowania terenów zabudowy:

- lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolniczych, w oddaleniu od wsi, do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6) Parametry i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy

Tabela 5.5. Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, dla poszczególnych jednostek planistycznych wyznaczonych w obszarze gminy Gronowo Elbląskie, zostały określone w tabeli poniżej.

jednostka planistyczna / miejscowość	wielkość działki budowlanej w m ²	powierzchnia zabudowy na działce w %	powierzchnia biologicznie czynnej w %	wysokość zabudowy w m	wskaźnik intensywności zabudowy
Jednostka planistyczna związana z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi – koncentracja usług w zakresie obsługi mieszkańców / GRONOWO ELBLĄSKIE, OLEŚNO	- zabudowa zagrodowa: 700-2000 m² - mieszkalnictwo wielorodzinne: dowolna, - mieszkalnictwo jednorodzinne: - zabudowa wolnostojąca: 700 – 1500 m² - zabudowa bliźniacza: 400-800m² - usługi i administracja: nie mniejsza niż 400 m², - usługi handlu- obiekt handlowy powyżej 2000 m² w rejonie Gronowa Elbląskiego i węzła drogowego na projektowanej DK 22: dowolna, - lokalna produkcja: dowolna	- zabudowa zagrodowa: do 30% - mieszkalnictwo wielorodzinne – do 40% - mieszkalnictwo jednorodzinne – do 25% - usługi i administracja: nie więcej niż 50%, - usługi turystyki, informacja turystyczna, agroturystyka – do 30%, - usługi handlu- obiekt handlowy powyżej 2000 m² w rejonie Gronowa Elbląskiego i węzła drogowego na projektowanej DK 22: do 50%, - lokalna produkcja: do 50%,	- zabudowa zagrodowa: nie mniejsza niż 20% - mieszkalnictwo wielorodzinne: nie mniej niż 25%, - mieszkalnictwo jednorodzinne: nie mniej niż 40%, - usługi i administracja: nie mniej niż 20%, - usługi turystyki, informacja turystyczna, agroturystyka nie mniej niż 30%, - usługi handlu- obiekt handlowy powyżej 2000 m² w rejonie Gronowa Elbląskiego i węzła drogowego na projektowanej DK 22: nie mniej niż 20%, - lokalna produkcja: nie mniej niż 20%,	- zabudowa zagrodowa: do 12 m - mieszkalnictwo wielorodzinne: 15 – 18 m. - mieszkalnictwo jednorodzinne: do 12 m - usługi: handel, szkolnictwo, ochrona zdrowia, gastronomia, usługi kultury, sztuki, sportu, rekreacji itp.: 15 – 18 m - usługi administracji: 15 – 18 m - usługi turystyki, informacja turystyczna, agroturystyka: do 12 m, - usługi handlu- obiekt handlowy powyżej 2000 m² w rejonie Gronowa Elbląskiego i węzła drogowego na projektowanej DK 22: 12 – 18 m, - lokalna produkcja: 12 – 18 m,	- zabudowa zagrodowa: do 0,5 - mieszkalnictwo wielorodzinne: do 1,2 - mieszkalnictwo jednorodzinne: do 0,7 - usługi i administracja: do 1,2, - usługi turystyki, informacja turystyczna, agroturystyka: do 0,7, - usługi handlu- obiekt handlowy powyżej 2000 m² w rejonie Gronowa Elbląskiego i węzła drogowego na projektowanej DK 22: do 1, - lokalna produkcja: do 0,4,

jednostka planistyczna / miejscowość	wielkość działki budowlanej w m ²	powierzchnia zabudowy na działce w %	powierzchnia biologicznie czynnej w %	wysokość zabudowy w m	wskaźnik intensywności zabudowy
Jednostka planistyczna związana z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi – koncentracja usług w zakresie obsługi mieszkańców / JEGŁOWNIK NOWY DWÓR ELBLĄSKI	• zabudowa zagrodowa: 700-2000 m² • mieszkalnictwo wielorodzinne w obrębie zwartej zabudowy wsi Jegłownik: dowolna • mieszkalnictwo jednorodzinne: - zabudowa wolnostojąca: 700 – 1500 m² - zabudowa bliźniacza: 400-800 m² • usługi elementarne dla mieszkańców, nie mniejsza niż 400 m² • usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia itp. nie mniejsza niż 1500 m² • usługi podstawowe dla mieszkańców: nie mniej niż 800 m², • usługi związane z przebiegiem DK 22: nie mniej niż 800 m², • usługi turystyki: nie mniejsza niż 1000 m² • lokalna produkcja: dowolna	• zabudowa zagrodowa: do 30% • mieszkalnictwo wielorodzinne w obrębie zwartej zabudowy wsi Jegłownik: do 40% • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 30% • usługi elementarne dla mieszkańców: do 50% • usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia itp.: do 40% • lokalna produkcja: do 50%	• zabudowa zagrodowa: nie mniejsza niż 20% • mieszkalnictwo wielorodzinne w obrębie zwartej zabudowy wsi Jegłownik: nie mniejsza niż 30% • mieszkalnictwo jednorodzinne: nie mniejsza niż 40% • usługi elementarne dla mieszkańców: nie mniejsza niż 20% • usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia itp. nie mniejsza niż 20% • lokalna produkcja: nie mniejsza niż 10%	• zabudowa zagrodowa: do 12 m • mieszkalnictwo wielorodzinne w obrębie zwartej zabudowy wsi Jegłownik: 15-18 m • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 12m, • usługi elementarne dla mieszkańców: 15 – 18 m., • usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia itp.: do 12 m, • usługi podstawowe dla mieszkańców: 12 – 18 m., • usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia: do 12 m • mieszkalnictwo wielorodzinne w obrębie zwartej zabudowy wsi: 15 – 18m, • usługi turystyki: do 12m, • lokalna produkcja: 12 – 18 m.	• zabudowa zagrodowa: do 0,5 • mieszkalnictwo wielorodzinne: do 1,2 • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 0,7 • usługi i administracja: do 1,2, • usługi turystyki, informacja turystyczna, agroturystyka: do 0,7, • usługi związane z przebiegiem DK 22 – stacja paliw, gastronomia itp.: do 1, • lokalna produkcja: do 0,4

jednostka planistyczna / miejscowość	wielkość działki budowlanej w m ²	powierzchnia zabudowy na działce w %	powierzchnia biologicznie czynnej w %	wysokość zabudowy w m	wskaźnik intensywności zabudowy
Jednostka planistyczna związana z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi w oparciu o historyczną strukturę, walory kulturowe oraz dogodną dostępność komunikacyjną WIKROWO FISZEWO	• zabudowa zagrodowa: 700-2000 m² • mieszkalnictwo jednorodzinne: - zabudowa wolnostojąca: 700 – 1500 m² - zabudowa bliźniacza: 400-800 m² • usługi elementarne dla mieszkańców: dowolna, • usługi turystyki – kwalifikowanej, agroturystyki: nie mniejsza niż 1000 m² • lokalna produkcja: dowolna	• zabudowa zagrodowa: do 30% • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 30% • usługi elementarne dla mieszkańców: do 40% • usługi turystyki – kwalifikowanej, agroturystyki: do 30% • lokalna produkcja: do 40%	• zabudowa zagrodowa: nie mniejsza niż 20% • mieszkalnictwo jednorodzinne: nie mniejsza niż 30% • usługi elementarne dla mieszkańców: nie mniejsza niż 30% • usługi turystyki – kwalifikowanej, agroturystyki: nie mniejsza niż 30% • lokalna produkcja: nie mniej niż 10%	• zabudowa zagrodowa: do 12 m • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 12m • usługi elementarne dla mieszkańców: 15 – 18m • usługi turystyki – kwalifikowanej, agroturystyki: do 12m, • lokalna produkcja: do 12 m	• zabudowa zagrodowa: do 0,5 • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 0,5 • usługi elementarne dla mieszkańców: do 0,5 • usługi turystyki – kwalifikowanej, agroturystyki: do 0,5 • lokalna produkcja: do 0,4
Jednostka planistyczna związana z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi w oparciu o historyczną strukturę, walory kulturowe oraz dogodną dostępność komunikacyjną ROZGART RÓŻANY JASIONNO GAJEWIEC	• zabudowa zagrodowa: 700-2000 m² • mieszkalnictwo jednorodzinne: - zabudowa wolnostojąca: 700 – 1500 m² - zabudowa bliźniacza: 400-800 m² • usługi elementarne dla mieszkańców • agroturystyka, turystyka krajoznawcza, • usługi związane z obsługą turystyki, • lokalna produkcja: dowolna	• zabudowa zagrodowa: do 30% • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 30% • usługi elementarne dla mieszkańców: do 40% • agroturystyka, turystyka krajoznawcza: do 30%, • usługi związane z obsługą turystyki: do 30%, • lokalna produkcja: do 40%	• zabudowa zagrodowa: nie mniejsza niż 20% • mieszkalnictwo jednorodzinne: nie mniej niż 40% • usługi elementarne dla mieszkańców: nie mniej niż 20% • agroturystyka, turystyka krajoznawcza: nie mniej niż 40% • usługi związane z obsługą turystyki: nie mniej niż 40% • lokalna produkcja: nie mniej niż 10%	• zabudowa zagrodowa: do 12 m • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 12m • usługi elementarne dla mieszkańców: 15-18 m • agroturystyka, turystyka krajoznawcza: do 12 m • usługi związane z obsługą turystyki: do 12 m • lokalna produkcja: do 12 m	• zabudowa zagrodowa: do 0,5 • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 0,5 • usługi elementarne dla mieszkańców: do 0,7 • agroturystyka, turystyka krajoznawcza: do 0,5, • usługi związane z obsługą turystyki: 0,7 • lokalna produkcja: do 0,4

jednostka planistyczna / miejscowość	wielkość działki budowlanej w m²	powierzchnia zabudowy na działce w %	powierzchnia biologicznie czynnej w %	wysokość zabudowy w m	wskaźnik intensywności zabudowy
Jednostka planistyczna związana z rozwojem w oparciu o indywidualne przesłanki – rozwój sportu i turystyki w oparciu o rzekę Fiszewkę, rozwój osadniczy w oparciu o bliskość Elbląga/ KARCZOWISKA GÓRNE, MOJKOWO, SZOPY	• zabudowa zagrodowa: 700-2000 m² • mieszkalnictwo jednorodzinne: - zabudowa wolnostojąca 700 – 1500 m² - zabudowa bliźniacza: 400-800 m², • usługi turystyki, gastronomii, w tym związane z wodniactwem, agroturystyką: dowolna • lokalna produkcja: dowolna	• zabudowa zagrodowa: do 30% • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 30% • usługi turystyki, gastronomii, w tym związane z wodniactwem, agroturystyką: dowolna, • lokalna produkcja: do 40%	• zabudowa zagrodowa: nie mniejsza niż 20% • mieszkalnictwo jednorodzinne nie mniej niż 30%, • usługi turystyki, gastronomii, w tym związane z wodniactwem, agroturystyką: nie mniej niż 40%, • lokalna produkcja: nie mniej niż 10%	• zabudowa zagrodowa: do 12 m • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 12m • usługi turystyki, gastronomii, w tym związane z wodniactwem, agroturystyką: do 12m • lokalna produkcja: do 12 m	• zabudowa zagrodowa: do 0,5 • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 0,5 • usługi turystyki, gastronomii, w tym związane z wodniactwem, agroturystyką: do 0,7 • lokalna produkcja: do 0,4
Jednostka planistyczna związana z rozwojem turystyki w oparciu o rzekę Nogat/ BŁOTNICA KOPANKA DRUGA MICHAŁOWO – KOPANKA PIERWSZA NOGAT	• zabudowa zagrodowa: 700-2000 m² • mieszkalnictwo jednorodzinne: - zabudowa wolnostojąca: 700 – 1500m² - zabudowa bliźniacza: 400-800 m² • usługi obsługi turystyki, wodniactwa: dowolna, • lokalna produkcja: dowolna	• zabudowa zagrodowa: do 30% • mieszkalnictwo jednorodzinne: 30% • usługi obsługi turystyki, wodniactwa, • lokalna produkcja: do 40%	• zabudowa zagrodowa: nie mniejsza niż 20% • mieszkalnictwo jednorodzinne nie mniejsza niż 30%, • usługi obsługi turystyki, wodniactwa nie mniej niż 40% • lokalna produkcja: nie mniej niż 10%	• zabudowa zagrodowa: do 12 m • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 12m • usługi obsługi turystyki, wodniactwa: do 12m, • lokalna produkcja: do 12 m	• zabudowa zagrodowa: do 0,5 • mieszkalnictwo jednorodzinne: do 0,5 • usługi obsługi turystyki, wodniactwa: 0,7 • lokalna produkcja: do 0,4

Dopuszcza się inne niż wymienione w powyższej tabeli wskaźniki i parametry urbanistyczne, które mogą być uszczegółowiane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zaleca się stosowanie następujących generalnych zasad ustalania parametrów i wskaźników urbanistycznych:

- wysokość zabudowy jest wiążąca o ile w sąsiedztwie terenu lokalizacji nowej zabudowy nie dominuje zabudowa o innych parametrach; w takim wypadku za zasadne uznaje się nawiązanie wysokością zabudowy do zabudowy istniejącej,

- kontynuacja wysokości zabudowy istniejącej w tradycyjnie ukształtowanych strukturach osadniczych,-
- ochrona stref ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych,
- utrzymanie istniejących powiązań widokowych, relacji widokowych pomiędzy krajobrazem otwartym, a zabudową,
- kontynuacja kompozycji układów przestrzennych zespołów zabudowy w zakresie lokalizacji dominant, osi widokowych, otwarć widokowych, zamknięć kompozycyjnych,
- wysokości zabudowy dla funkcji produkcyjnych, w tym produkcji związanej z rolnictwem powinna wynikać z zastosowanych technologii produkcji, o ile nie występują inne ograniczenia wysokości zabudowy, w tym związane z uwarunkowaniami konserwatorskimi,
- intensyfikacja zabudowy w centrum wsi i w pozostałych ośrodkach sieci osadniczej, w których występuje koncentracja usług, na terenach już zainwestowanych – umożliwiającą lokalne zwiększenie wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, zmniejszenie powierzchni działki,

Parametry i wskaźniki urbanistyczne nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

Na obszarze gminy Gronowo Elbląskie występują tereny proponowane w zmianie studium **do wyłączenia spod zabudowy** na etapie sporządzania miejscowych planów to:

- zwarte areale gruntów rolnych ,
- ponadlokalne korytarze ekologiczne wzdłuż rzeki Nogat,
- lokalne korytarze ekologiczne rzek: Fiszewki, Tiny Górnej, Tiny Dolnej,

5. Polityka przestrzenna

1) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Zadania inwestycyjne, służące realizacji Wieloletniego Programu

Inwestycyjnego w gminie Gronowo Elbląskie, obejmują:

- renowacja obiektów kultury mennonickiej,
- modernizacja i budowa świetlic wiejskich, placów zabaw oraz boisk rekreacyjnych i sportowych,
- modernizacja remiz strażackich,
- modernizacja oświetlenia,
- remont i modernizacja szkoły podstawowej,
- modernizację dróg gminnych,
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- modernizację budynków administracji,
- program gospodarki odpadami i ochrony środowiska,
- modernizację c.o. w budynkach publicznych,
- rozbudowę elektronicznej platformy funkcjonowania administracji.

2) 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.

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

- przebudowa linii kolejowej Malbork – Elbląg – Braniewo w celu dostosowania do prędkości 160km/h,
- budowa gazociągu DN 100 do Gronowa Elbląskiego z istniejącego gazociągu DN 200 Sztumska Wieś – Elbląg,
- przebudowa dróg układu uzupełniającego do wymaganych klas technicznych dróg dojazdowych,
- utrzymanie sprawności systemów przeciwpowodziowych,
- ujednolicenie zasad ochrony i zagospodarowania obszarów chronionego krajobrazu,
- budowa ponadlokalnych urządzeń infrastruktury technicznej.

- 3) **Obszary, dla których 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 powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Na terenie całej gminy Gronowo Elbląskie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie.

Wskazuje się potrzebę dokonania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wymagające sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone na rysunku studium, to:

MPZP 1 – tereny położone w północno zachodniej części wsi Gronowo Elbląskie, obejmujące potencjalną lokalizację węzła drogowego z planowaną drogą klasy S lub GP, potencjalną lokalizację obiektu handlowego o pow. powyżej 2000 m².

- 4) **Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Na terenie całej gminy Gronowo Elbląskie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XXIII/200/01 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 24 sierpnia 2001 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie.

Wskazuje się potrzebę dokonania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Tereny zalecane do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone na rysunku studium, to:

- a) **MPZP 01** – obszar historycznej wsi Szopy położonej wzdłuż rzeki Fiszewki, w celu uporządkowania istniejącej struktury i wyznaczenia terenów dla rozwoju funkcji osadniczych, w tym terenów dla rozwoju usług turystyki i rekreacji oraz zachowania walorów historycznych ruralistycznego układu wsi i walorów krajobrazowych przedpola widokowego na wieś Szopy,
- b) **MPZP 02** - obszar Wikrowo – Jegłownik położony przy drodze w bliskiej odległości od miasta Elbląga w celu przeznaczenia terenów dla rozwoju funkcji osadniczych i zachowania walorów krajobrazowych przedpola widokowego na wieś Wikrowo,
- c) **MPZP 03** – obszar wsi Jegłownik w celu przeznaczenia terenów dla rozwoju funkcji osadniczych i uporządkowania istniejącej struktury,
- d) **MPZP 04** - teren zwartej zabudowy oraz tereny rozwojowe wsi Gronowo Elbląskie wykształcenie centrum wsi, intensyfikacja zabudowy w centrum, koncentracja zabudowy wzdłuż głównych ulic – na terenie wskazanym do przekształceń i rehabilitacji,
- e) **MPZP 05** – obszar wzdłuż rzeki Nogat z miejscowościami Michałowo, Kopanka

Druga, Nogat w celu przeznaczenia terenów dla rozwoju funkcji związanych z turystyką w oparciu o walory środowiska rzeki Nogat ,

- f) **MPZP 06** – część obszaru wsi Karczowiska Górne obejmującego tereny, na których przewiduje się rozwój osadniczy w oparciu o bliskość Elbląga.

5) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze gminy Gronowo Elbląskie znaczny odsetek terenu pokryty jest glebami pochodzenia aluwialnego, w których strukturze dominują mady ciężkie i bardzo ciężkie wytworzone z ilów pyłowych o małej przepuszczalności dla wody. Mniejszy udział mają mady średnie wytworzone na lekkich glinach pylastych i utworach pyłowych oraz gleby torfowe i mułowo – torfowe.

Dla obszaru charakteryzowanej jednostki administracyjnej charakterystyczne jest płytkie występowanie wód gruntowych (0 – 2 m p.p.t.).

Będące najżyźniejszymi glebami w kraju mady średnie i ciężkie cechują się dużą zawartością próchnicy i wysoką aktywnością biologiczną. Jednak ich urodzajność zależy od uregulowania stosunków powietrzno – wodnych i właściwej agrotechniki. Wynika to z faktu, że ich tzw. optymalna wilgotność uprawowa mieści się w bardzo wąskich granicach. Ponadto obróbka mechaniczna tych gleb wymaga specjalnego doboru maszyn i narzędzi – niezbędne są ciągniki o dużej mocy i sile uciągu.

a) Kierunki przekształceń strukturalnych.

Ze względu, na jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla obszaru gminy należy wprowadzić następujące zasady ogólne działalności rolniczej:

- prowadzenie produkcji rolnej o charakterze zintegrowanym ze szczególnym uwzględnieniem ekologicznych aspektów gospodarki rolnej oraz możliwości alternatywnego wykorzystania gruntów (rekreacja),
- promowanie gospodarstw o dużym potencjale rozwojowym (posiadających zasoby czynników produkcji, powiązania z rynkiem, plany rozwoju itp.)
- wspieranie m.in. powstawania gospodarstw specjalistycznych produkcji rolnej, a w szczególności: ogrodnictwa i warzywnictwa, stawów hodowlanych.

b) Kierunki wynikające z uwarunkowań przyrodniczych:

- tereny rolne znajdujące się w pobliżu wód płynących i stojących należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód,
- utrzymanie występującej roślinności śródpolnej, rowów melioracyjnych, terenów podmokłych i wzbogacanie zadrzewień granicznych i śródpolnych,

c) Kierunki wynikające z gospodarki gruntami:

- wprowadzenie innych działalności związanych z rolnictwem: przetwórstwo owocowo – warzywne 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 biogeny i organicznych do gruntu,
- zakaz wywozu gnojowicy na grunt (z produkcji bezściółkowej).

d) Leśna przestrzeń produkcyjna.

Gmina Gronowo Elbląskie charakteryzuje się najniższym wskaźnikiem lesistości spośród wszystkich gmin powiatu elbląskiego. Obszary leśne zajmują obszar ok. 4 ha, co stanowi 0,04% ogólnej powierzchni gminy.

Tak niska lesistość wiąże się ściśle z położeniem w obrębie Żuław oraz z wiodącą funkcją rolnictwa w gospodarce gminy.

6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią tj. obszar o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 100 lat), obszar o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 10 lat) oraz obszar, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z ustawą Prawo wodne na ww. obszarach obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, tj. zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi.

Zgodnie z programem ochrony przeciwpowodziowej Żuław Elbląskich i nizinno - depresyjnej części Elbląga na terenach depresyjnych w basenie jeziora Drużno wskazany jest zerowy poziom posadowienia budynków na rzędnej +0,9 m n.p.m.

Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, a ewentualne odstępstwa od tego zakazu wymagają zgody marszałka województwa.

Zagospodarowanie wzdłuż tras kanałów powinno umożliwiać wykonanie prac konserwatorskich.

System melioracyjny w gminie Gronowo Elbląskie wymaga odbudowy i konserwacji. Równolegle z pracami oczyszczania, regulacji i modernizacji rowów powinny iść prace remontowe urządzeń technicznych np. przepustów. Ze względów przyrodniczo – krajobrazowych oraz ochronę gruntów rolnych wskazane jest utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień występujących wzdłuż rowów oraz odtworzenie zadrzewień.

Na obszarze Gminy nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

W granicach Gminy Gronowo Elbląskie obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, mogą występować w złożach kruszywa naturalnego, jeżeli będą

tego wymagać warunki eksploatacji, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Zgodnie z „Inwentaryzacją złóż wyrobisk kopalin...” na terenie gminy Gronowo Elbląskie występuje udokumentowane złożo piasku „Wikrowo” w kat Ci (część działki nr 45/3, 46/4, 46/9, m. Wikrowo).

8. 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 Geonowo Elbląskie wyżej wymienione obszary nie występują.

9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie gminy wyznaczono obszary, w obrębie których występują szczególne zjawiska lub konflikty z zakresu gospodarki przestrzennej. Obszary te zaleca się do opracowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

1) Obszary wymagające przekształceń

Obszarami wymagającymi przekształceń na terenie gminy Gronowo Elbląskie są:

- tereny przeznaczone dla rozbudowy nadrzędnego układu drogowego oraz tereny znajdujące się w sąsiedztwie tego układu, a w szczególności tereny okołowężłowe. Na tych terenach nie będzie możliwa kontynuacja istniejącego sposobu użytkowania lub sposobu użytkowania wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym. Zagospodarowanie tych terenów w miarę postępu prac drogowych będzie dostosowywane do nowych funkcji i rozwiązań przestrzennych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, byłych osiedli PGR zgodnie z oznaczeniami na załączniku nr 2 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie”. Celem działań powinna być poprawa stanu technicznego substancji budynkowej, poprawa jej walorów użytkowych i estetycznych oraz poprawa jakości przestrzeni.
Na części terenów, na których ustała aktywność gospodarcza znajdują się zabudowania o różnym stanie technicznym. Tereny te wymagają przekształceń funkcjonalnych, w tym związanych z likwidacją istniejącej zabudowy, której stan techniczny nie pozwala na modernizację i wykorzystanie do nowych funkcji.

2) Obszary wymagające rehabilitacji

Na obszarze gminy Gronowo Elbląskie znajdują się tereny wymagające rehabilitacji w celu ochrony i odnowy wartości kulturowych i ekologicznych, a także w celu uaktywnienia i poprawy jakości przestrzeni tereny, takie jak tereny kolejowe, które będą wymagały rehabilitacji, w tym uaktywnienia dworców i przystanków kolejowych.

3) Obszary wymagające rekultywacji

Obszarami wymagającymi rekultywacji na terenie gminy Gronowo Elbląskie są obszary zdegradowane, takie jak: zanieczyszczone i utwardzone tereny nieczynnych zakładów produkcyjno-składowych i hodowlanych, teren składowiska odpadów.

Rekultywacja tych terenów powinna się odbywać poprzez uaktywnienie biologiczne terenów, wprowadzanie zadrzewień, zakrzewień, a w miejscu dzikich składowisk, wyrobisk, również zbiorników wodnych. Należy dążyć do poprawy warunków ekologicznych, stanu środowiska i krajobrazu, poprzez tworzenie zdrowych przyrodniczych warunków zamieszkiwania i wypoczynku. Należy również zapobiegać dalszym dewastacjom poprzez racjonalne i kontrolowane wykorzystanie zasobów środowiska, a także zachowanie wymaganych planami miejscowymi powierzchni biologicznie czynnych.

10. Obszary zdegradowane

Obszary zdegradowane, które będą wymagać rekultywacji opisane w pkt 3) to:

- a) zanieczyszczone i utwardzone tereny nieczynnych zakładów produkcyjno-składowych i hodowlanych,
- b) teren składowiska odpadów komunalnych w Nowym Dworze,
- c) teren wyrobiska po eksploatacji złoża.

11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W granicach gminy Gronowo Elbląskie w/w obszary dotyczą nieruchomości terenów kolejowych. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy decyzje wydaje wojewoda.

12. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

W gminie Gronowo Elbląskie nie występuje potrzeba wyznaczenia w/w obszarów.

13. Wnioski do administracji rządowej, do strategii i planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego

- Dokonanie rozstrzygnięć w zakresie rozwoju układu drogowego i polityki transportowej w powiązaniu układem drogowym i kolejowym oraz transportem publicznym gminy Gronowo Elbląskie.
- Uwzględnienie roli gminy Gronowo Elbląskie, jako ośrodka gminnego o wykształconej tożsamości.
- Uwzględnienie roli i ponadlokalnego znaczenia terenów w rejonie Jegłownika, jako

terenów tworzących potencjalny ośrodek koncentracji osadnictwa.

- Kontynuacja na obszarach gmin sąsiadujących z gminą Gronowo Elbląskie, wyznaczonych w studium korytarzy ekologicznych - obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.
- Zabezpieczenie środków na wsparcie rozwoju infrastruktury technicznej w gminie w rewanżu realizacji sieci przesyłowych o znaczeniu ponad lokalnym przechodzących przez obszar gminy Gronowo Elbląskie.

C. Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań i syntezę ustaleń projektu studium

1. Informacje ogólne

Opracowanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie, zwane Studium, jest wypełnieniem ustawowego obowiązku określenia polityki przestrzennej, w tym zasad zagospodarowania przestrzennego terenu gminy. Zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie studium jest zadaniem własnym gminy, realizowanym przez Wójta na mocy ustawy o samorządzie gminnym. Studium określa politykę przestrzenną dla całego obszaru gminy w granicach administracyjnych uwzględniając zasady określone w koncepcji zagospodarowania przestrzennego kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Na obszarze gminy gronowo Elbląskie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gronowo Elbląskie - Uchwała Nr XII/95/99 Rady Gminy Gronowo Elbląskie z dnia 21 grudnia 1999 r.

Obecna zmiana studium sporządzona została dla całego obszaru gminy Gronowo Elbląskie w trybie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 zmiany: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, Dz. U. z 2016 r. poz. 961, Dz. U. z 2016 r. poz. 1250, Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, Dz.U. z 2017 r. poz. 730).

2. Objaśnienie przyjętych rozwiązań w studium

Zmiana studium stanowi rewizję podstawowych zasad i kierunków polityki przestrzennej gminy, określonych w dokumencie studium z 1999 r. i jest związana głównie ze zmianą dynamiki procesów urbanizacji w zidentyfikowanych obszarach, przesądzeniami dotyczącymi inwestycji ponadlokalnych na obszarze gminy oraz aktualizacją stanu prawnego m.in. w zakresie: ochrony przyrody oraz ochrony zabytków.

Dokonanie zmiany Studium było uzasadnione:

- 1) wnioskami o zmianę przeznaczenia i zagospodarowania terenów na sposób inny, niż to zostało określone w kierunkach rozwoju w dotychczas obowiązującym Studium;
- 2) zmianami w zainwestowaniu terenów, stanie zagospodarowania, stanie ludności, które nastąpiły od 1999 r., w tym tendencje do rozproszenia nowej zabudowy;
- 3) zmianami w aktach prawnych odnoszących się do wymogów ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego oraz w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) weryfikacją rozmieszczenia inwestycji w zakresie produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW;
- 5) nowymi koncepcjami dotyczącymi rozwoju turystyki w gminie.

Główne uwarunkowania mające wpływ na rozwój zagospodarowania przestrzennego gminy Gronowo Elbląskie dotyczą położenia i powiązań gminy z otoczeniem.

Rejon Żuławski posiada najkorzystniejsze warunki przyrodnicze dla produkcji rolnej

wynikające z jednego z najważniejszych w skali kraju potencjału agroekologicznego i jest predysponowany do rozwoju rolnictwa oraz obsługi rolnictwa, a także turystyki krajoznawczej. Natomiast północno - zachodni teren gminy znajdujący się w granicach Obszaru Econet związanym z wodami rzeki Nogat - to rejon predysponowany w szczególności do rozwoju wodnej i lądowej turystyki krajoznawczej poddanej jednakże ścisłym rygorom ochrony przyrody, do rozwoju agroturystyki oraz rolnictwa.

Gmina Gronowo Elbląskie sąsiaduje z obszarem rezerwatu Jezioro Drużno od strony wschodniej. Rezerwat ten, jako największy w Europie rezerwat ptaków ma znaczący wpływ na awifaunę gminy. Ptaki przemieszczają się głównie wzdłuż korytarzy ekologicznych, utworzonych przez rzeki i kanały z zadrzewionymi i zakrzewionymi brzegami. Głównymi korytarzami ekologicznymi są: na granicy zachodniej Nogat, w części południowej gminy Tina, a w centralnej Fiszewka. Wszystkie mają połączenie z rzeką Elbląg, jeziorem Drużno i Zalewem Wiślanym.

3. Synteza ustaleń projektu studium

Dla wzmocnienia założeń oraz realizacji celów przyjętych w studium, w tym kreowania i kontynuacji zrównoważonego rozwoju, przeprowadzono strukturalizację funkcjonalno – przestrzenną obszaru gminy, która między innymi pozwoliła na wyznaczenie 17 jednostek strukturalno-przestrzennych (planistycznych). Każda z tych jednostek, zgodnie ze swoim potencjałem i predyspozycjami przejawia konkretne tendencje rozwojowe, związane z rozwojem określonych dominujących funkcji, poza **nadrzędną funkcję rolniczą**:

- jednostki związane z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi – koncentracja usług w zakresie obsługi mieszkańców,
- jednostki związane z rozwojem osadniczym i gospodarczym wsi w oparciu o historyczną strukturę, walory kulturowe oraz dogodną dostępność komunikacyjną,
- jednostki związane z rozwojem osadniczym w kierunku turystyki w oparciu o walory środowiska rzeki Tiny,
- jednostki związane z rozwojem osadniczym w oparciu o indywidualne przesłanki (rozwój sportu i turystyki wzdłuż rzeki Fiszewki, rozwój osadniczy w oparciu o bliskość Elbląga),
- jednostki związane z rozwojem osadniczym w kierunku turystyki w oparciu o walory środowiska rzeki Nogat,

Indywidualnie dla każdej jednostki planistycznej studium ustala kierunki rozwoju w zakresie funkcji dominujących, dopuszczonych i wykluczonych oraz zasady zagospodarowania, uwzględniając ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych.

Ustalenie w Studium kierunku zagospodarowania przestrzennego w danej jednostce jako dominujących funkcji nie oznacza realizacji zagospodarowania lub zabudowy wyłącznie w zgodności z tymi funkcjami. Przesądza natomiast o preferencjach i kierunkach rozwoju, które w sposób oczywisty wzmocnią tożsamość i walory danej jednostki. Funkcje określone jako dominujące będą najczęściej tymi, które będą przeważały na danym obszarze i będą narzucać typ i charakter obszaru w ogólności, nie zaś jednostkowych terenów przeznaczonych dla realizacji zagospodarowania lub zabudowy. Jest możliwe zatem, aby w danej jednostce

rozwijały się funkcje inne niż wymienione, w tym funkcje wyszczególnione jako dopuszczone. Wówczas powinno to zostać szczegółowo przeanalizowane na etapie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, przy szczególnym uwzględnieniu charakteru jednostki, w którym teren się znajduje i przy uwzględnieniu niezbędnych standardów dla funkcji dominujących. Dodatkowo w celu ograniczenia możliwości powstawania konfliktów, Studium ustala funkcje wykluczone w danej jednostce.