

OCENA SPEŁNIENIA WYMOGÓW
WYNIKAJĄCYCH Z ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 R. (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z póź. zm).
PRZY SPORZĄDZENIU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRANIEWO

W wyniku realizacji ww. uchwały Nr 16/VII/2017 Rady Gminy Braniewo w trybie art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został opracowany projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Braniewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Analizą dotyczącą stanu zagospodarowania oraz projektem zmiany objęto cały obszar gminy zgodnie z ww. uchwałą. W odniesieniu do poszczególnych wymogów art. 10. ust. 1. uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Gmina Braniewo położona jest w powiecie braniewskim i jest najbardziej wysuniętą na północny – zachód gminą województwa warmińsko – mazurskiego. Stanowi 25% powierzchni powiatu braniewskiego oraz 1% powierzchni województwa warmińsko – mazurskiego. Od północy gmina Braniewo graniczy z Rosją (Obwód Kaliningradzki), od północnego zachodu naturalną granicą jest Zalew Wiślany. Gmina jest podzielona na 21 obrębów, w ramach których funkcjonują 23 sołectwa.

Gmina Braniewo to typowo gmina rolnicza. Użytki rolne zajmują pierwsze miejsce pod względem kierunków użytkowania obszaru gminy Braniewo i w 2016 r. (grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami, grunty pod rowami) wynosiły 73% ogólnej jej powierzchni łącznie terenami leśnymi oraz terenami zadrzewionymi i zakrzewionymi, stanowią aż 85% ogólnej powierzchni gminy Braniewo. Tereny nieprzydatne rolniczo (grunty pod wodami: powierzchniowymi płynącymi, stojącymi i morskimi wewnętrznymi oraz nieużytki) stanowią 12% powierzchni gminy. Natomiast grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują zaledwie 3% całkowitej powierzchni gminy Braniewo.

Tereny zabudowane i zurbanizowane w gminie Braniewo w 2016 r. (mieszkaniowe, przemysłowe i inne) stanowią 15% obszaru gminy, największą powierzchnię zajmują tereny komunikacyjne (drogi i koleje), bo aż 84% natomiast tereny rekreacji i wypoczynku stanowią zaledwie 1% powierzchni, podobnie jak tereny zurbanizowane niezabudowane.

Na terenie gminy Braniewo znajduje się 588 gospodarstw rolnych (Spis Rolny 2010 r.), w tym 172 o powierzchni gospodarstwa powyżej 15 ha.

Liczba mieszkańców na koniec 2016 roku w gminie Braniewo wynosiła 6 171 osób, co stanowi 15% ludności powiatu. Na analizowanym obszarze zauważa się nieznaczne zmniejszanie się liczby mieszkańców z roku na rok. W roku 2016 zmniejszyła się liczba mieszkańców stosunku do roku 2011 o 192 osoby, tj. 3%.

Położenie gminy ze względu na położenie terenów w:

- sąsiedztwimiasta Braniewo, gdzie znajduje się potencjał ludzki, naukowy i usługowy klasyfikuje gminę Braniewo, szczególnie miejscowości Młotecznno, Bobrowiec, Podgórze, Rudłowo jako strefę podmiejską,
- wzdłuż krajowych szlaków komunikacyjnych (w tym przejść granicznych w Grzechotkach i Gronowie), a tym samym dostępu do szlaków tranzytowych jest ważnym elementem jego rozwoju, głównie dotyczy to terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 507, 504 i krajowej 54 i S22,
- nad Zalewem Wiślanym i wzdłuż rzeki Pasłękiwraz z terenami o dużej lesistości terenu i walory krajobrazowe gminy

stanowią podstawę do gospodarczego wykorzystania ich potencjału.

2) Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

a) Ład przestrzenny na terenie gminy znajdują się tereny o uporządkowanej zabudowie i zagospodarowaniu jak i tereny wymagające jego uporządkowania.

Szczęólnego uporządkowania wymaga część terenów po dawnych obiektach produkcyjnych.

b) Wymóg ochrony ładu przestrzennego:

Do ochrony wskazane zostały tereny zabudowane dawnych wsi, posiadające walory historyczne, kulturowe i krajobrazowe. W studium wyznaczono następujące miejscowości: Rogity, Rudłowo, Gronowo, Pęciszewo, Lipowina, Gronówko, Żelazna Góra oraz tereny przy obiektach i zespołach wpisanych do rejestru zabytków.

3) Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

a) Stan rolniczej przestrzeni i przestrzeni leśnej

Na obszarze gminy znajdują się tereny rolnew kl IIIobjęte ochroną prawną i w klasieVI, V, IV oraz nieużytki.

W strukturze użytkowania użytków rolnych dominują grunty orne – 70% powierzchni UR (wzrost o 0,9% w stosunku do 2011 r.), trwałych użytków zielonych – pastwisk i łąk – 27% powierzchni UR (spadek o 1,7% w stosunku do roku 2011) oraz siedlisk rolniczych (wzrost o 1,3 % w stosunku do roku 2011). Liczne grunty orne wykorzystywane są głównie pod uprawy zbóż.

b) Wielkość i jakość zasobów wodnych

Brak ograniczeń w zakresie wielkości i jakości zasobów wodnych. W gminie czynnych jest dziewięć ujęć zlokalizowanych w miejscowościach: Nowa Pasłęka, Rudłowo, Wielewo, Cielętnik, Żelazna Góra, Strubiny, Lipowina, Gronówko, Gronowo oraz Szyleny Osada.

c) Ochrona środowiska

W granicach gminy znajdują się 2 rezerваты przyrody, 4 obszary chronionego krajobrazu, 4 ostoje Natura 2000, obszary chronionego krajobrazu.

Sieć obszarów Natura 2000 obejmuje:

Obszary specjalnej ochrony ptaków:

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Ostoja Warmińska” (kod obszaru: PLB280015)
- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Pasłęki (kod obszaru: PLB 280002)

- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (kod obszaru: PLB280010),

Specjalne obszary ochrony siedlisk:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana” (kod obszaru: PLH 280007),
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Rzeka Pasłęka” (kod obszaru: PLH20006).

Obszary chronionego krajobrazu

- Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Banówki,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Wybrzeża Staropruskiego

Rezerваты przyrody.

- „Ostoja bobrów na rzece Pasłęce” – rezerwat ssaków, rozciągający się na terenie gmin: Wilczęta, Płoskinia, Braniewo i Pieniężno, przedmiotem ochrony są w nim stanowiska bobrów, zaliczony do sieci obszarów chronionych Natura 2000,
- Rezerwat torfowiskowy turzycowo - mszysty „Cielętnik”, chroniący stanowisko brzozy niskiej gdzie obowiązują zasady i ograniczenia określone w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko – Mazurskiego.

4) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie Gminy Braniewo znajdują się liczne obiekty, zespoły, tereny posiadające duże wartości historyczno – kulturowe.

Na terenie obszaru gminy znajduje się wiele cennych zabytków, które podlegają ochronie. Obiekty te zostały wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Gmina posiada gminną ewidencję zabytków.

W „Studium ...” sposób ochrony dziedzictwa kulturowego Gminy określono poprzez spis budynków, budowli oraz obszarów wpisanych do:

- wojewódzkiej ewidencji zabytków Województwa Warmińsko – Mazurskiego
- gminnej ewidencji zabytków Gminy Braniewo,
- stref ochrony konserwatorskiej: pełnej ochrony konserwatorskiej, pośredniej ochrony konserwatorskiej, bezpośredniej ochrony archeologicznej, pośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrony krajobrazu kulturowego.

Na terenie gminny brak dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym zmianą nie sporządzono audytu krajobrazowego, tym samym nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

5) Warunki i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;

- Na terenach zlokalizowanych wzdłuż dróg krajowych znajdują się zanieczyszczenia związkami metali ciężkich oraz strefy nadmiernego hałasu, dla których należy odsunąć zabudowę mieszkaniową od dróg klasy głównej G i ekspresowej S zgodnie z prognozowanym ruchem samochodowym.
- Na pozostałym terenie brak zagrożeń na obszarze objętym zmianą dla zdrowia i jakości życia.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

Na obszarze gminy nie występują obszary na których występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

7) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

a) Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

W celu racjonalnego gospodarowania ich przestrzenią niezbędne jest jednoznaczne oddzielanie obszaru przeznaczonego do zainwestowania od terenów otwartych, które powinny być chronione przed ekspansją zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Obszar gminy położony wokół miasta tworzy strefę podmiejską z tendencją zamieszkania na terenach wiejskich. W mieście Braniewo zamieszkuje obecnie ok. 7 000 mieszkańców. Szacuje się, że zgodnie z tendencją panująca obecnie na teren gminy przeniesie się ok 10 % mieszkańców miasta.

Biorąc pod uwagę, że oprócz nowych mieszkańców, część mieszkańców gminy będzie chciała polepszyć swoje warunki mieszkaniowe, stąd przyjmuje się w prognozie dodatkowo zapotrzebowanie dla obecnych mieszkańców gminy na działki budowlane dla zabudowy jednorodzinnej (przyjęto 10%).

Do roku 2050 prognozuje się, że liczba ludności na terenie gminy zwiększy się o następne tzn ok. 700 osób. Przyjmując średnie gospodarstwo domowe składające się 3,2 osoby, zapotrzebowanie wzrośnie o następne ok. 218 działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne.

Razem przewiduje się zapotrzebowanie ok. na 300 działek na terenie gminy ze wskazaniem ich lokalizacji w poszczególnych miejscowościach. Przyjmuje się średnią powierzchnię działki budowlanej brutto 2000 m² (w tym drogi, infrastruktura, zieleń publiczna). Analizując przeznaczenie obecnie obowiązujących planów około połowa winna mieć dopuszczoną usługę wynoszącą ponad 30% powierzchni zabudowy. Razem pod budownictwo mieszkaniowe oraz budownictwo mieszkaniowe łączone z zabudową usługową zapotrzebowanie terenu wynosi ok. 60 ha.

Zabudowa usługowa

Przyjmując, że zabudowa mieszkaniowa zajmuje 60 % prognozowanego zagospodarowania, dla obliczenia prognozowanej powierzchni terenu pod zabudowę usługową przyjęto za podstawę jej procentowego udziału wynikającego z obowiązujących planów miejscowych oraz lokalizacji gminy w strefie przygranicznej, w której rozwój usług uzależniony jest od przepisów, przyjęto więc założenie, że dla usług przyjmuje się ok. 33 % powierzchni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, tzn. ok. 20 ha.

Zabudowa produkcyjna

Uwarunkowania wynikające z położenia przygranicznego, przy drogach tranzytowych stanowią inspirację do rozwoju funkcji produkcyjnych, transportowych i logistycznych. Obecnie w planach miejscowych przeznaczona powierzchnia zabudowy usługowo produkcyjnej i produkcyjnej wynosi w stosunku do pow. planów ok. 10 ha.

Prognozuje się zwiększenie przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę techniczno - produkcyjną, która kształtować się będzie razem z rozwojem gospodarczym gminy wynosić winna dodatkowo 50 % powierzchni w stosunku do nowo projektowanej zabudowy, czyli ok. 30 ha.

Zabudowa zagrodowa (siedliskowa)

W prognozie nie prognozuje się ilości zabudowy zagrodowej, gdyż realizację takiej zabudowy ustawodawca dopuszcza na terenach rolnych dla prowadzących gospodarstwa rolne bez ograniczeń.

Prognozowanie potrzeb na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę

Szacując zapotrzebowanie na nową zabudowę należy przeanalizować wiele czynników, w tym m.in. demografię, migracje ludności, potrzeby mieszkaniowe, rynek pracy i inwestycji, a także obowiązujące plany miejscowe, decyzje o warunkach zabudowy oraz zapisy Studium co zostało zobrazowane we wstępnej części analizy.

Dla delimitacji obszaru wzięto pod uwagę pod uwagę:

- wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- perspektywę czasową nie dłużą niż 30 lat;
- uwarunkowania rozwoju, w tym:
 - położenie przygraniczne,
 - położenie w sąsiedztwie miasta powiatowego,
 - posiadające wykształconą sieć komunikacji drogowej,
 - tereny wyróżniające się dobrymi warunkami klimatycznymi,
 - niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż 30%.

Poniżej przedstawiono zapotrzebowanie do 2050 r na tereny: zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej. Powierzchnia terenu przeznaczonego pod nową zabudowę dla:

- zabudowy mieszkaniowej winna wynosić ok. 60 ha,
- zabudowy usługowej winna wynosić ok. 20 ha,
- zabudowy techniczno – produkcyjnej ok. 30 ha.

Lokalizacja nowej zabudowy wskazana w studium wynika z obecnego zagospodarowania i potrzeb rozwojowych gminy.

Uzasadnienie zabudowy to przede wszystkim:

Tereny pod zabudowę techniczno – przemysłową, wskazane są przy głównych ciągach komunikacyjnych, w strefie podmiejskiej Braniewa, przejściach granicznych oraz w strefie podmiejskiej Braniewa.

Tereny wskazane pod usługi turystyczne, w tym rekreacje i wypoczynek znajdują się przede wszystkim w Nowej Pasłęce i w Starej Pasłęce nad Zalewem Wiślanym.

Tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową to przede wszystkim uzupełnienie i dopełnienie zabudowy poszczególnych miejscowości oraz tereny podmiejskie pod Braniewem.

Ponadto wykorzystanie i przekształcenie istniejącej zabudowy produkcyjnej po dawnych gospodarstwach rolnych do funkcji usługowej lub techniczno – produkcyjnej czy obiektów zabytkowych dla funkcji turystycznej.

Lokalizacje te są ekonomicznie uzasadnione z uwagi to, że nie wymagają dodatkowych nakładów na budowę dróg lub infrastruktury należącej do zadań własnych gminy.

Tereny przeznaczone pod zabudowę wykorzystują grunty niższych klas bonitacji.

b) Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

W gminie Braniewo znajduje się 60 miejscowości. Największa z nich to Lipowina z 792 mieszkańcami. W 7 miejscowościach liczba ludności wynosi od 200 do 400 osób. Kolejnych 14 wsi mieści się w przedziale od 100 do 200 mieszkańców, pozostałe mają ich mniej niż 100. Najmniejsze wsie liczą zaledwie kilku mieszkańców – Jarocina, Kalina, Kiers, Prątnik, Wilki oraz takie w których nie ma w ogóle mieszkańców: Działy, Skarbkowo, Wikielec. Najbardziej zmniejszyła się ludność w Jarocinie, Rusach i Wilkach. W miejscowościach Kiersy, Sarniki, Szyleny Wieś i Zakrzewiec liczba ludności od 2012r. nie uległa zmianie. Natomiast w 15 miejscowościach liczba ludności zwiększyła się. Wyraźnie jednak wyróżnia się na tym tle miejscowość Strubiny, gdzie w okresie 4 letnim ludność powiększyła się prawie o 50 %.

c) Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

Głównym uzasadnieniem jest wykorzystanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i infrastrukturalnej. W miarę potrzeb i środków finansowych realizowane będą drogi gminne i infrastruktura techniczna należąca do zadań własnych gminy. Finansowanie odbywać się będzie z środków gminnych i pomocowych.

d) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Szacując zapotrzebowanie na nową zabudowę należy przeanalizować wiele czynników, w tym m.in. demografię, migracje ludności, potrzeby mieszkaniowe, rynek pracy i inwestycji, a także obowiązujące plany miejscowe, decyzje o warunkach zabudowy oraz zapisy Studium. Podczas określania bierze się pod uwagę:

- perspektywę czasową nie dłużą niż 30 lat;
- niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż 30%.

8) Stan prawny gruntów;

Na obszarze gminy znajdują się:

- Grunty będące własnością gminy,
- Grunty stanowiące własność KOWR,
- Grunty stanowiące własność państwa,
- Grunty stanowiące własność powiatu,

- Grunty stanowiące własność prywatną,
- Grunty pozostałe.

9) Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

W granicach gminy znajdują się 2 rezerваты przyrody, 4 obszary chronionego krajobrazu, 4 ostoje Natura 2000, park krajobrazowy z otuliną.

10) Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

Na obszarze objętym zmianą brak naturalnych zagrożeń geologicznych.

11) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

Na obszarze objętym zmianą znajduje się teren górniczy o nazwie Klejnowo II wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych.

12) Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

- Na obszarze gminy znajduje się układ dróg publicznych należący do układu krajowego oraz lokalnego. Najważniejszą z nich są drogi krajowe: ekspresowa relacji Kołbaskowo – Grzechotki i droga odcinka węzła Chruściel przez Braniewo do Gronowa oraz drogi wojewódzkie relacji Elbląg Frombork Braniewo oraz Braniewo – Pieniężno – Orneta – Dobrze Miasto.
- W nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania należy wykorzystać istniejącą sieć wodociągową oraz wykonać sieć kanalizacyjną, której część jest już zrealizowana.
- Sieć elektroenergetyczna realizowana będzie w oparciu o istniejącą sieć po stronie zachodniej. Opracowanie zostanie zrealizowane przez zarządcę sieci.
- Gospodarka odpadami zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi na terenie gminy.

13) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

- Przebudowa infrastruktury obsługi podróżnych na stacjach i przystankach w celu dostosowania do obsługi osób o ograniczonej mobilności
- Elektryfikacja linii kolejowych, Modernizacja linii kolejowych do odpowiednich prędkości przewozowych, w tym: 101–120 km/h na linii Bogaczewo – Braniewo
- Drogi wodne: Międzynarodowa Droga Wodna E70
- Trasy rowerowe: Trasy rowerowe w Polsce Wschodniej – województwo warmińsko-mazurskie
- Modernizacja linii elektroenergetycznej 110 kV Braniewo – Piotrowiec
- Realizacja gazociągów wysokiego ciśnienia: gazyfikacja miast nadzalewowych Tolkmicka, Fromborka i Braniewo relacji Elbląg Rubno – Braniewo 1
- Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej – województwo warmińsko-mazurskie (zapewnienie dostępu do usług szerokopasmowych dla mieszkańców, instytucji publicznych oraz przedsiębiorców w woj. warmińsko - mazurskim)
- Gospodarowanie rolniczymi zasobami wodnymi. Poprawa jakości gleb poprzez regulacje stosunków wodnych oraz ochrony użytków rolnych przed powodzią, zwiększenie retencji wodnej

- Modernizacja i rozbudowa regionalnego systemu informacji turystycznej. Budowa (tworzenie) punktów informacji turystycznej.

14) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;

Na obszarze gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone powodzią. Przed powodzią chronią teren wały przeciwpowodziowe zlokalizowane częściowo wzdłuż Zalewu Wiślanego oraz rzeki Pasłęki.

15) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

Na obszarze objętym zmianą określono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.

16) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

Na obszarze objętym zmianą znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których wyżej określono wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenu.

17) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

Zgodnie z zagospodarowaniem terenu przewiduje się budowę obwodnicy miasta Braniewa po jego wschodniej stronie oraz budowę dróg dojazdowych i infrastruktury technicznej w miarę potrzeb obsługi terenu.

18) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego (WORP), oznaczone na rysunku „Studium ...” załączniku nr 2, których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi sporządza się obowiązkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawę dla planowania przestrzennego.

19) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; Gmina zamierza sporządzić następujące plany:

- a) terenów rozwojowych w okolicach miejscowości Józefowo
- b) terenu wsi Nowa Pasłęka wraz z terenami rozwojowymi:
- c) terenu wsi Stara Pasłęka wraz z terenami rozwojowymi
- d) terenów nadzalewowych,
- e) obszarów wskazanych pod lokalizację urządzeń fotowoltaicznych pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii powyżej 100 kW wraz z ich strefą ochronną.
- f) terenów rozwojowych o funkcji rzemieślniczej, gospodarczo – rolnej, usługowej, usługowo – produkcyjnej, magazynowo produkcyjnej wzdłuż drogi DK54,
- g) terenów o dominującej funkcji usługowej,
- h) obsługi przejścia granicznego w Grzechotkach,
- i) terenów udokumentowanych złóż kopalin,

j) terenów miejscowości Gronowo, Żelazna Góra, Lipowina wraz z terenami rozwojowymi.

20) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

Na obszarze objętym zmianą przewiduje się zachowanie terenów leśnych oraz maksymalnej powierzchni terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

21) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

Na obszarze objętym zmianą nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

22) 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. z 2015 r. poz. 2120);

Na obszarze gminy brak pomników zagłady i ich stref ochronnych.

23) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

- 1) Przekształceń wymaga zabudowa produkcyjna po byłych przedsiębiorstwach popegeerowskich, dla których należy znaleźć nowego gospodarza oraz poddać rehabilitacji.
- 2) Rehabilitacji należy poddać część terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, byłych osiedli PGR gdzie należy poddać modernizacji budynki, zagospodarowanie terenu oraz infrastrukturę techniczną. Celem działań powinna być poprawa stanu technicznego budynków, poprawa jej walorów użytkowych i estetycznych oraz poprawa jakości przestrzeni.
- 3) Rekultywacji wymagają tereny po dzikiej eksploatacji kruszywa oraz tereny dzikich wysypisk odpadów.

24) Obszary zdegradowane;

Na obszarze objętym zmianą nie występują obszary zdegradowane.

25) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

Na obszarze gminy znajdują się terenów zamknięte wraz ze strefami ochronnymi zapisane w studium.

26) Wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Na obszarze objętym zmianą wyznaczono obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefę ochronną związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

27) Lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

Na obszarze objętym zmianą nie wyznaczono obszarów dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².