

TERESA MARIA ŁAGUNA

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

WANDA ŁAGUNA

Firma usługowo-projektowa “DW Wanda Łaguna”

GOSPODAROWANIE PRZESTRZENIA MIASTA ZALEWO

Abstract: Space Management of Zalewo City. Space in small towns should be treated as ‘a driving engine of economic boom’, by offering incentives to settle down or locate investment projects. Towns with historic tissue must respect regulations protecting relics of the past, which often hinders their development.

Zalewo, a small town itself, has been unable to raise its historic centre from war damage and struggles with urban sprawl. This article discusses a possible approach to active space management solutions which will contribute to the economic and social development.

Key words: Active spatial management, development, historic buildings and facilities, housing development, small towns, space.

Wprowadzenie

Miasto – (z grec. *urbanus*) to nagromadzenie na określonej przestrzeni dużej liczby budynków, budowli i urzędzeń oraz instytucji i zakładów pracy – umożliwiających egzystencję dużych skupisk ludności. Wielkość miasta mierzona liczbą mieszkańców, zarówno w przeszłości, jak i obecnie stanowi podstawę kategoryzacji. Dzielą się na małe, średnie i duże.

Sagan i Cynowiecki [2011] cytując za F. Braudellem uważają, że «miasta są transformatorami: podnoszą napięcie, przyspieszają częstotliwość zmian i nieustannie doładowują baterie ludzkości». Od innych form osadniczych miasto odróżnia wielkość, gęstość i heterogeniczność. Cechy te są podstawą wyjaśniania szczególnej roli miast jako skupisk ludzkich, które ze względu na wielkość, zagęszczenie oraz różnorodność możliwości, potrzeb i problemów są społecznymi centrami rozwoju, postępu i innowacyjności. Koniec XX i początek XXI w. to okres dynamicznego rozwoju miast i stale rosną-

cego znaczenia w systemach społeczno-gospodarczych. Miasta przeżywają renesans, któremu sprzyjają dominujące w świecie społeczno-gospodarcze tendencje rozwojowe.

Budowa tkanki miejskiej to proces długotrwały, trwający przez wiele wieków, realizowany przez wiele pokoleń. Nakładają się na ten proces różne mody i trendy architektoniczne, upadki i wzloty ekonomiczne. Stare jest zastępowane nowym, ale niezbędna jest kontynuacja i ciągłość myśli urbanistycznej [Łaguna W. 2004]. Zmiany polityczne i przeobrażenia gospodarcze, rozwój wiedzy i techniki, szerokie otwarcie na inne kultury powoduje, że mieszkańcy zwłaszcza małych miast uświadamiają zmiany i zagrożenia dla utrwalonych wartości, poszukując mechanizmów wspomagających umocnienie i rozwój w nowoczesnych warunkach.

Przedmiotem opracowania jest przedstawienie problemów związanych z gospodarowaniem przestrzenią małych miast. Za obiekt badań (przypadek) przyjęto małe miasto w woj. warmińsko-mazurskim. Zastosowano metodę studium przypadku, co oznacza, że wyniki mogą być odnoszone do innych miast tego typu zarówno w regionie, jak i w Polsce.

Zdaniem Sagan i Cynowieckiego [2011] badanie oparte na studium przypadku ma fundamentalne znaczenie dla budowania wiedzy na temat złożonych procesów społeczno-ekonomicznych. Cytując za W. I. B. Beveridgeem autorzy uważają, że więcej odkryć miało miejsce w wyniku prowadzenia szczegółowych obserwacji ograniczonej liczby przypadków niż na skutek statystycznych analiz wielkiej ich liczby. Badanie oparte na studium przypadku daje możliwość zastosowania różnych metod, zarówno ilościowych, jak i jakościowych oraz pozwala na zbudowanie pełniejszego obrazu.

Głównym celem badań była charakterystyka, analiza i ocena gospodarowania przestrzenią małego miasta, o bogatych tradycjach i dającym się odtworzyć znaczeniu historycznym, w którym każdy kawałek przestrzeni jest bardzo cenny. Dodatkowym celem badań było znalezienie zasad na rewitalizację centrum przestrzeni zurbanizowanej małego miasta, które zostało zniszczone w czasie II wojny światowej i dotąd (do 2014 r.) nie zostało odbudowane oraz znalezienie odpowiedzi na pytanie: czy odbudowywanie centrum według reguł przedwojennych, po 70. blisko latach ma sens?

Zakres przestrzenny badań dotyczył miasta Zalewo w granicach administracyjnych oraz bezpośredniego otoczenia, czyli obszarów wiejskich gminy miejsko-wiejskiej, które są przedmiotem zainteresowania różnych grup inwestorów.

W badaniach wykorzystano materiały zebrane podczas wykonywaniu prac do *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zalewo*. Prace polegały na analizie danych statystycznych, analizie dotychczas sporządzonych map i materiałów kartograficznych oraz oryginalnych opracowań graficznych i tabelarycznych dotyczących zasad gospodarowania przestrzenią. Wykorzystano również materiały archiwalne, jak również zdjęcia i mapy miasta sprzed II wojny światowej.

1. Charakterystyka przedmiotu i problemu badań

1.1. Charakterystyka ogólna miasta Zalewo

Pojezierze Iławskie, na którym zlokalizowane jest Zalewo jest atrakcyjnym obszarem woj. warmińsko-mazurskiego, ze względu na jezioro Jeziorak – drugie co do wielkości w Polsce, uważane za jedno z najbardziej malowniczych krajobrazowo i przyrodniczo. Najbardziej znana jest południowa część Jezioraka, przyciągająca turystów bogatą siecią ośrodków wypoczynkowych i przystani żeglarskich. Część północna Jezioraka jest bardziej naturalna (dzika), z mniejszą ilością infrastruktury turystycznej, choć również atrakcyjna przyrodniczo i krajobrazowo. Na obrzeżu północnej części Jezioraka leży miasto Zalewo, liczące nieco powyżej dwa tysiące mieszkańców.

Miasto Zalewo z częścią wiejską tworzy gminę miejsko-wiejską, w której granicach jest duży obszar Jezioraka, którego potencjał jest niewykorzystany, co spowodowane jest małą liczbą miejscowości turystycznych oraz brakiem atrakcji turystycznych i rekreacyjnych. Zalewo po zniszczeniach wojennych nie zostało odbudowane i w centrum turyści mogą zobaczyć kościół i fragmenty murów obronnych. W Zalewie, jak wynika z badań do *Studium*, nie ma przyrostu naturalnego [*Studium* 2014]. W ciągu ostatnich pięciu lat zauważono nieznaczny spadek liczby mieszkańców miasta Zalewo, a wzrost w części wiejskiej gminy Zalewo. Oznacza to, że tereny sąsiednie mimo braków infrastruktury są atrakcyjniejsze do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej niż tereny w mieście.

Tereny otaczające miasto Zalewo to obszar dawnych Prus Królewskich, zarządzane przez właścicieli zespołów dworsko-parkowych i dużych założeń folwarcznych. Większość miejscowości zachowało historyczny układ i zabudowę, charakterystyczne cechy kompozycyjne są widoczne w panoramach, tj. zieleni z dachami zabudowań, otwarte przestrzenie upraw rolnych, całość poprzeplatana meandrami jezior: Jeziorak, Ewingi, Jaśkowo.

1.2. Waloryzacja przestrzeni miasta Zalewo

Miasto Zalewo nie wykorzystało swojej szansy na rozwój i rewaloryzację atrakcyjnej lokalizacji nad jeziorem. Wynikło to z wielu czynników historycznych, jak i powojennych oraz współczesnych.

Geneza sieci osadniczej miasta Zalewo sięga odległych okresów historycznych. Prawa miejskie uzyskało w XVI w. Było miastem mieszczańskim, posiadającym własne mury obronne, co świadczyło o dość stabilnej i wysokiej pozycji miasta w stosunku do pozostałych miejscowości (fot. 1, ryc. 1).

Miasto założono na prawie niemieckim, z klasycznym prostokątnym rynkiem i ciasno zlokalizowanymi zabudowaniami wzdłuż wąskich ulic. Ważną częścią miasta była przystań nad Jeziorem Ewingi, dzięki której przywożono do miasta więk-



Fot. 1. Widok z lotu ptaka na miasto Zalewo z 1920 r.

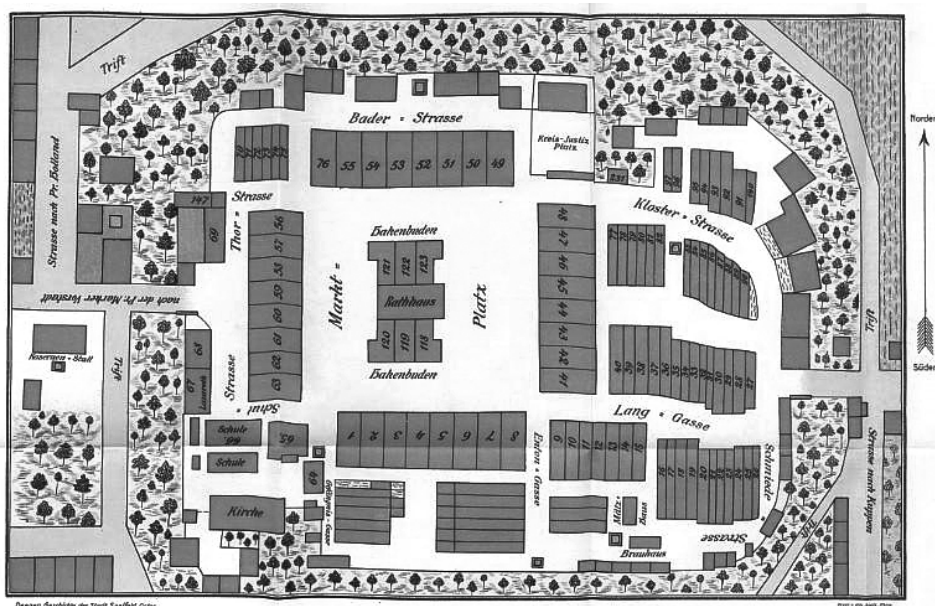
Źródło: Materiały archiwalne UM Zalewo (fot.1, ryc. 1).

szość produktów z Elbląga, Ostródy czy Iławy, wykorzystując jezioro Jeziorak oraz Kanał Ostródzko-Elbląski.

Centrum miasta zostało zniszczone po II wojnie światowej przez Armię Radziecką i podzieliło los większości miasteczek, na których odbudowę zabrakło pieniędzy (np. Dzierżoń, Miłakowo). Zamiast odbudowy historycznego centrum powstała wielorodzinna zabudowa blokowa (fot. 2 i 3), jak również typowe dla czasów powojennych

obiekty usługowe, w tym również Urząd Miasta, bez wkomponowania w historyczną linię pierzei ulic. Mimo że Zalewo posiada bogatą dokumentację dotyczącą rewaloryzacji rynku (sporządzoną w latach 80.) z mapą parcelacyjną zabudowy wokół rynku i głównych ulic oraz rysunkami elewacji, dotychczas rewaloryzacji nie rozpoczęto.

Jedynie w latach 90. dokonano licznych podziałów geodezyjnych gruntów zlokalizowanych w centrum i przedłożono je do sprzedaży, za którą nie poszły działania inwestycyjne. Część właścicieli pozostawiło działki, jako lokatę kapitału,



Stadtplan von Saalfeld vom Jahre 1833.

Ryc. 1. Układ kamienic Zalewa na mapie z 1833 r.



Fot 2. Widok na centrum miasta Zalewa z lotu ptaka

Źródło: Materiały promocyjne Starostwa Iławskiego.

blokując rewitalizację centrum. Z fot. 3 wynika, że niektóre parcele zostały zabudowane, lecz istnieją jeszcze luki. Wyglądem „straszy” budynek dawnego GS, a teren niezabudowany wykorzystywany jest na parkingi.

Na ryc. 2. przedstawiono waloryzację przestrzeni miasta Zalewo. Dużo terenów oceniono jako zaniedbane lub zdegradowane, zwłaszcza w centralnej części.

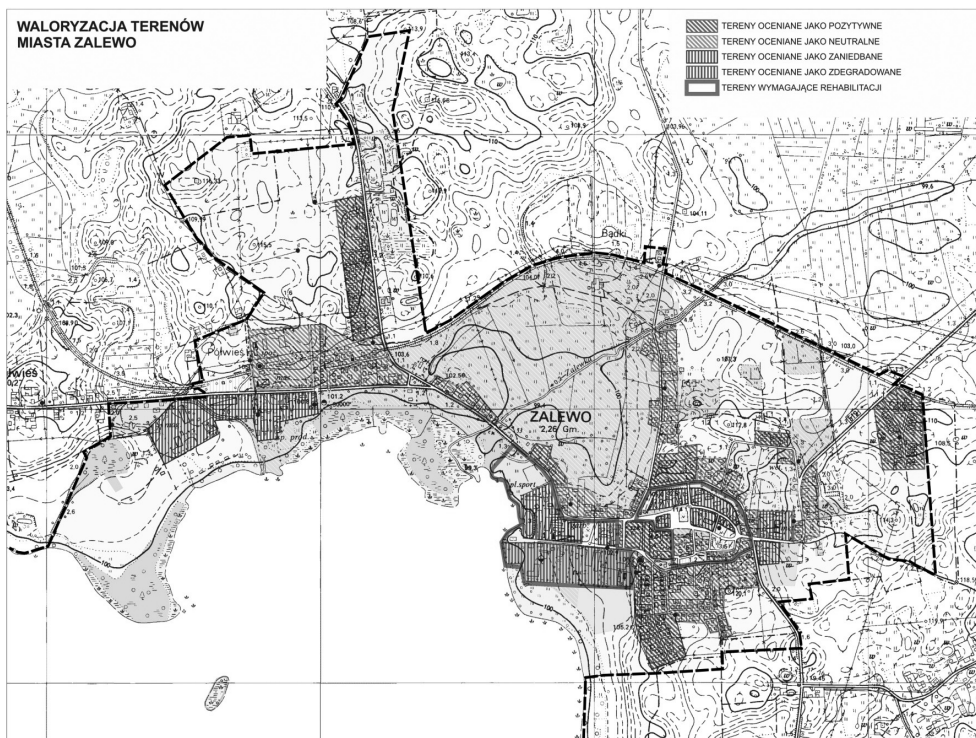
Relatywnie niewiele przestrzeni oceniano pozytywnie. Najwięcej terenów zakwalifikowano do wypełnienia tkanką miejską. Oceniono dotychczasowe gospodarowanie przestrzenią miasta Zalewo jako niewłaściwe, ponieważ:

- 1) nie odbudowano tkanki historycznej starego miasta Zalewo z niezbędnymi elementami usług i handlu;
- 2) tereny nadjeziorne są oddzielone od centrum zabudową produkcyjną podmiotów prywatnych;
- 3) przestrzeń przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jest wyprowadzana poza granice miasta;



Fot. 3. Widok na środkową część starego rynku miasta w Zalewie

Źródło: W. Łaguna 2014 (fot. 3, 4; ryc. 2 i 3).



Ryc. 2. Waloryzacja terenów miasta Zalewo

- 4) w mieście znajduje się użytek ekologiczny – niezabudowana przestrzeń zielona znajdująca się pod ochroną, rozdzielająca miasto na dwie części;
- 5) brak usług i przemysłu generujących miejsca pracy, hamuje dalszy rozwój;
Zaproponowano program aktywizacji gospodarki przestrzenną.

2. Aktywizacja gospodarowania przestrzenią miasta Zalewo

2.1. Proponowane funkcje prorozwojowe dla miasta Zalewo

Aktywizacja gospodarki przestrzenią miasta Zalewo byłaby możliwa po zrealizowaniu funkcji zgodnych z warunkami:

- **rekreacyjno-turystycznymi** – ze względu na tereny o dużych wartościach przyrodniczych i kulturowych;
- **produkcyjno-składowymi** – ze względu na bliskość węzła Małdyty (trasa S7) oraz istniejącą bazę budynkową;
- **mieszkaniowo-usługowymi** – w powiązaniu z rozwojem wszystkich funkcji.

Rozwój wymienionych funkcji zapewni:

- trwałe, zrównoważony i harmonijny rozwój, poprawę warunków bytowych ludności miasta, nie powodując degradacji środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu;
- ochronę i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- zagospodarowanie przestrzeni zgodnie z cechami i walorami środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego;
- objęcie ochroną wszystkich cennych kulturowo obiektów, obszarów i stref ochrony archeologicznej;
- poprawę stanu infrastruktury technicznej, co zapewni ludności miasta:
 - dostawy wody w ilości i jakości odpowiadającej współczesnym standardom,
 - nieprzerwanych dostaw energii elektrycznej z możliwością swobodnego wykorzystania jej do różnych celów,
 - odprowadzenie i oczyszczenie ścieków w sposób zapewniający zdecydowaną poprawę warunków sanitarnych oraz odpowiednią ochronę wód powierzchniowych i podziemnych,
 - korzystanie z gazu ziemnego.

Realizacja wymienionych funkcji wymaga:

- przygotowania terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego i rekreacyjno-turystycznego;
- poprawy stanu komunikacji;
- poprawy stanu technicznego istniejących dróg;
- poprawy stanu bazy turystycznej i rozwój nowych form działalności turystycznej (organizacja i rozbudowa bazy żeglarskiej i kajakowej, ścieżek rowerowych, spływów kajakowych, agroturystyki i innych form rekreacji);
- rozwoju przemysłu i produkcji lokalnej przez wykorzystanie bazy surowcowej (produkty rolne, żwir, drewno itp.);
- uzupełnienia luk w przestrzeni rynku starego miasta tzw. zabudową plombową.

2.2. Rewaloryzacja przestrzeni centrum miasta Zalewo

Dla centrum miasta Zalewo zniszczonego po II wojnie światowej ustalono 2 strefy, które powinny być objęte rehabilitacją i przekształceniami: R I i R II, co przedstawiono na ryc. 3.

RI – rewitalizacja centrum miasta Zalewo wymaga:

- restytucji i rewaloryzacji zabytkowego układu przestrzennego;
- uzupełnienia zabudowy zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora zabytków;
- odtworzenia dawnego układu murów obronnych w postaci pasa zieleni urządzonej pod nazwą Planty;

PROJEKTY PROPONOWANE W RAMACH ROZWOJU I REWITALIZACJI MIASTA ZALEWA

SZKIC KONSEPCYJNY,
SKALA 1:5000



LISTA PROPONOWANYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DLA MIASTA

1. Projekt wykonania planu miejscowego (plan zagospodarowania przestrzennego) dla terenów objętych planem miejscowym „Plan miejscowy”
2. Projekt rewitalizacji i/o wkółł mieszkań średnowiecznych murów miejskich - „Plany”
3. Projekt rewitalizacji kwartału wzniesionego od zabudowy po zachodniej stronie placu miejskiego - „Tarasy”
4. Projekt rewitalizacji i/o wkółł zabudowy wzniesionej na terenie placu miejskiego za Urzędem Miejskim - „Laszek”
5. Projekt rewitalizacji obszaru po terenach przemysłowych położonych przy jeziorze - „Włoska rybaków / Zagłaska”
6. Projekt rewitalizacji obszaru wokół jeziora Ewigilli - „Bulwar nad jeziorem”
7. Projekt ekologicznego ciągu rekreacyjno-turystycznego wokół rzeki Zalewki - „Dolina rzeki Zalewki”
8. Projekt wytyczenia szlaki turystycznego nordic walking szlaki rowerowego - „Na dwóch kółkach i dwóch nógach”

OZNACZENIA NA RYSUNKU

- INFRASTRUKTURA**
- Siatka ulic miejskich drugorzędnych
 - liniowa
 - liniowa
 - liniowa
 - Główny ciąg pieszo - projekt nr 2.6
 - Parkingi, większe składowiska miejsc parkingowych ogólnodostępnych

- ZBIORNIKI CIĘKIE WODNE**
- Kaniony, ciekły wodne, sławy
 - Jezioro Ewigilli

ELEMENTY POSCZEGÓLNYCH PROJEKTÓW

- Projekt nr 1**
- Główny plac miejski
 - Główna ulica handlowa (ul. 29-go stycznia)
 - Główna oś komunikacyjna - liniowa droga wojewódzka nr 519 (główna ulica handlowa)
 - Plan miejscowy do utworzenia

- Projekt nr 2**
- Plany (ulice: Ogrodowa, Strzeżewicza i Mielnicza)
 - Unowoczesnienie murów miejskich
 - Unowoczesnienie murów miejskich - plany: na parciej, białej i b. siemieniów
 - Projekt nr 3
 - Tarasy
 - Plan miejscowy do utworzenia

- Projekt nr 4**
- Laszek
 - Plan miejscowy do utworzenia
 - Projekt nr 5
 - Włoska rybaków / Zagłaska - tereny przemysłowe do zmiany przeznaczenia
 - Plan miejscowy do utworzenia

- Projekt nr 6**
- Miejskie tereny sportowo-rekreacyjne (a - Miejski Obiekty Sportu / Bateria, b - Kąpielisko)
 - Bulwar nad jeziorem (waterfront) - projekt nr 6
 - Plan nr 7
 - Szlak ekologiczny - projekt nr 7
 - Miejski szlak - projekt nr 7

- Projekt nr 8**
- Szlak rowerowy (połączony z szlakiem) - projekt nr 8
 - Szlak nordic walking (po trasie kolejowym) - projekt nr 8

ZARYS PROJEKTÓW REWITALIZACJI W OBRĘBIE STAREGO MIASTA



STACJA
FIRMALICZKOWA REWITALIZACJA
PRACOWNIA
OPRACOWANIE
DR inż. arch. Włodzisław Legutka
mgr inż. arch. Izabela Sulikowska

Ryc. 3. Rewaloryzacja przestrzeni miasta Zalewo

- uporządkowania głównego placu oraz utworzenia przestrzeni publicznej;
 - odtworzenia dawnego układu drogowego.
- R II – rewitalizacja terenów nadjeziornych wymaga:
- przekształcenia terenów przemysłowych w kierunku zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
 - odtworzenia dawnego połączenia centrum miasta z nabrzeżem jez. Ewingi;
 - odtworzenia dawnego portu wraz z zagospodarowaniem terenu pod obsługę turystyki wodnej;
 - uporządkowania i zagospodarowania terenów zieleni;
 - dostosowania nowej zabudowy do historycznej tkanki (proporcjami, formą, detałem i materiałami).

Dla miasta Zalewo (wraz z obszarami rozwojowymi) w *Studium* wyznaczono 10 stref:

- centrum – C
- zabudowy mieszkaniowej – M
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU
- zabudowy usług oświaty – UO
- zieleni urządzonej – ZP
- zieleni urządzonej cmentarza komunalnego – ZC
- zieleni naturalnej stanowiącej korytarze ekologiczne – ZN lub Zn
- przeznaczone pod funkcję związane z celami publicznymi – CP
- zieleni wraz z możliwością rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej – ZR
- o funkcji produkcyjnej-usługowej – PU

Ustalono również szczegółowe zasady wydzielania podstref zgodnie z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta Zalewo. Szczegółowe zapisy zawarto w *Studium*.

2.3. Rozwój przestrzenny związany z turystyką i rekreacją

Główne kierunki rozwoju turystyki i rekreacji wymagają:

- poprawy stanu infrastruktury technicznej (zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, dostaw gazu bezprzewodowego);
- poprawy stanu dróg prowadzących do ośrodków wypoczynkowych;
- poszanowania i restytucji dziedzictwa kulturowego;
- zachowania oraz poprawy stanu środowiska przyrodniczego;
- zachowania i ochrony najwartościowszych nieprzekształconych zespołów i fragmentów krajobrazu;
- dbałości o estetykę zabudowy rekreacyjnej;
- zapewnienie bezpieczeństwa uczestnikom ruchu turystycznego.

Realizacja rozwoju turystyki i rekreacji jest możliwa w formie: tras pieszo-rowerowych, kajakowych, wodnych i konnych.

Trasy pieszo-rowerowe podzielono na dwie grupy: istniejące i projektowane.

- istniejące:
 - trasa międzyregionalna – Zielony Szlak Kanału Elbląskiego (Elbląg – Zalewo – Iława) o długości 128,9 km,
 - Niebieski Szlak Prusów (Zalewo – Miłomłyn – Iława) o długości 68,5 km;
- projektowane:
 - proponuje się do wykorzystania na ścieżkę rowerową dawny nasyp kolejowy relacji Małdyty – Zalewo – Malbork,
 - trasę rowerową i pieszą wokół jeziora Ewingi, łączącą tereny sportowo-rekreacyjne w Zalewie z Dobrzykami z wykorzystaniem istniejących ścieżek i dróg leśnych,
 - w granicach miasta Zalewo – proponuje się tworzenie systemu ciągów pieszych i rowerowych o minimalnym stopniu kolizyjności z ruchem kołowym w celu połączenia projektowanych i istniejących terenów rekreacyjnych i turystycznych,

Trasy kajakowe również podzielono na istniejące i projektowane (fot. 4):

- Trasa istniejąca to: Kanał Elbląski – Miłomłyn – Iława (część) pod nazwą „Szlak Wodny im. Jana Pawła II”.
- Trasa projektowana to: Zalewo – Iława o długości ok. 35 km.
Szlaki wodne z podziałem na istniejące i projektowane.
- Szlaki istniejące:
 - szlak żeglarski jeziora Jeziorak i Ewingi (Iława – Zalewo) o długości 32 km,
 - szlak Iława – Zalewo ok. 35 km,
 - część szlaku „Pętla Toruńska” w zakresie Jezioraka i kanału Ostródzkiego;
 - szlak Chmielówka – Siemiany o długości 17,7 km do Zalewa,
 - szlak kanału Ostróda – Miłomłyn – Iława z Jeziorakiem pod nazwą „Szlak Wodny im. Jana Pawła II”.
- Szlak projektowany to Zalewo – Skitławki.

Szlaki konne obecnie nie funkcjonują. Szlak projektowany to szlak Zamków Krzyżackich i Pałaców Pruskich (część na terenie miasta i gminy Zalewo: od obiektów w Zalewie (założenie urbanistyczne starego miasta w granicach 50-100 m od zewnętrznej linii przebiegu dawnych murów miejskich, mury obronne, kościół św. Jana Ewangelisty z fragmentami polichromii, baszta z otoczeniem 50-100 m, wieża ciśnień, cmentarz żydowski, budynek zespołu szkół z otoczeniem, dom, budynek plebani oraz budynek gospodarczy), Pałacu w Bałoszycach przez Ulnowo, Januszewo, Jerzwałd do Witoszewa.



Fot. 4. Widok z jez. Ewingi na Zalewo

Rozwój przestrzenny Zalewa na bazie turystyki i rekreacji wymaga ochrony historycznego układu urbanistycznego, dlatego wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej:

- „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
- „OW” obserwacji archeologicznej,
- pełnej ochrony konserwatorskiej,
- ochrony ekspozycji,
- ochrony krajobrazu,
- obiekty postulowane do objęcia ochroną.

Rozwój drogowego układu komunikacyjnego, po zamknięciu odcinka kolejowego Malbork – Zalewo – Małdyty, jest koniecznością. Wymaga rozwoju układu nadrzędnego – drogi wojewódzkiej 519, która połączy miasto i gminę z drogą krajową E7 Gdańsk – Warszawa oraz drogą Malbork – Tczew i Gdańsk. Obszar miasta Zalewo wymaga modernizacji dróg i ulic gminnych przez wymianę nawierzchni, oddzielenie ruchu pieszego i rowerowego od samochodowego.

Ruch rowerowy obecnie jest utrudniony, ponieważ brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych, a także ciągów pieszo-rowerowych na niektórych uczęszczanych trasach pozamiejskich. Przez Zalewo przebiega trasa rowerowa o znaczeniu międzyregionalnym z Mławy do Elbląga. Proponowane kierunki rozwoju to:

- realizacja wydzielonych ścieżek rowerowych wzdłuż drogi wojewódzkiej 519 (z wyłączeniem projektowanych obejść) oraz wzdłuż dróg powiatowych;
- realizacja ścieżek łączących funkcję ścieżki rowerowej i traktu pieszego, z wykorzystaniem nasypu po zlikwidowanej linii kolejowej Małdyty – Zalewo – Malbork.

Komunikacja wodna podwyższyłaby atrakcyjność turystyczną. Konieczne jest uaktywnienie szlaku wodnego z przystani na jez. Ewingi (Zalewo) przez kanał do miejscowości Dobrzyki oraz dołączenia do istniejących szlaków wodnych na Jezioraku.

Zaopatrzenie w wodę przez sieć wodociągową miasta i gminy wynosi 96,6 km oraz 21,7 km przyłączy do budynków. Realizacja rozwoju sieci wodociągowej powinna postępować w kierunku podporządkowania sieci wodociągowej gminy i miastu Zalewo.

Gospodarka ściekowa na terenie miasta i gminy jest realizowana przez funkcjonującą oczyszczalnię ścieków w Półwsi, która jest wykorzystana w 37%. Należy dążyć do rozwoju sieci kanalizacyjnej zgodnie z zatwierdzonym planem. Zagospodarowanie odpadów stałych jest rozwiązane. Miasto i gmina Zalewo korzysta z wysypiska komunalnego w miejscowości Rudno w gminie Ostróda, co jest stanem zadowalającym.

Podsumowanie

Analiza gospodarowania przestrzenią w granicach administracyjnych małego miasta Zalewo wykazała:

- „ucieczkę” zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza zurbanizowany teren miasta, na tereny wiejskie gminy Zalewo co powoduje większy przyrost liczby ludności wiejskiej niż w mieście;
- przyczyną przenoszenia zabudowy mieszkaniowej poza obszar miasta jest brak terenów przeznaczonych na te cele w granicach miasta;
- nieodbudowanie zgodnie z tradycjami centrum miasta, po zakończeniu II wojny światowej;
- wyprzedanie gruntów możliwe pod zabudowę mieszkaniową w latach 90.

Analiza warunków przyrodniczych wykazała również „odwrócenie się miasta od jeziora”. Położenie nad jeziorem Ewingi, łączącym Zalewo z Jeziorakiem, a dalej z kanałem Ostródzko-Elbląskim i innymi szlakami wodnymi, dające możliwość rozwoju turystyki i rekreacji jest niewykorzystane. Wcześniejsze błędy decyzyjne: pozwolenia na zabudowę magazynowo-składową i przemysłową nad jez. Ewingi, ograniczające lokalizacje funkcji turystycznych i rekreacyjnych, są również przyczyną zastoju w rozwoju przestrzennym Zalewa. Odbudowa i rewitalizacja historycznego centrum jest konieczna, ponieważ aktualny stan jest elementem zniechęcającym turystów i potencjalnych inwestorów.

Należy podkreślić za Cymermanem [2001] i Hopferem *et al.* [1999], że gospodarowanie przestrzenią jako dobro rzadkie, naturalne, nieodtwarzalne i wyczerpywalne musi podlegać szczególnym zasadom gospodarności. Przestrzeń nie może być wytwarzana w wyniku procesu produkcyjnego, dlatego:

- 1) nie może podlegać bez ograniczeń prawom rynku – musi podlegać regulacjom prawnym i administracyjnym;
- 2) jako dobro użytkowania publicznego – powinna być użytkowana zgodnie z uznanymi wartościami społecznymi, kulturowymi i estetycznymi;
- 3) mieć zapewnione instrumenty egzekwowania właściwych zasad gospodarowania.

W gospodarowaniu przestrzenią powinni uczestniczyć wszyscy: społeczności lokalne, organy przedstawicielskie, ruchy społeczne oraz administracja wszystkich szczebli, wywierając wpływ na ustalanie priorytetów, podział zasobów, kształtowanie przestrzeni, kontrolowanie sposobów użytkowania, przestrzeganie prawa i norm etycznych.

Literatura

- Cymerman R., 2001, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami*. Educaterra, Olsztyn.
- Hopfer A. *et al.* (red.), 1999, *Wycena nieruchomości niezurbanizowanych*. TWIGGER, Warszawa.
- Łaguna W., 2004, *Wykorzystanie przestrzeni urbanistycznej małych miast do programowania rozwoju lokalnego*, [w:] *Rozwój przedsiębiorczości na terenach wiejskich z możliwością wykorzystania lokalnej społeczności*, M. Łaguna (red.). Wyd. Zakład Poligraficzny UWM, Warcino.

- Łaguna D., Łaguna T. M., Łaguna W., 2014, *Zarządzanie przestrzenią niezurbanizowaną*. Wyd. Ekonomia i Środowisko. Białystok.
- Sagan I., Cynowiecki Z., 2011, *Między integracją a konkurencją. Gdańsko-Gdyński Obszar Metropolitalny*. WN Scholar, Warszawa.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Zalewo*. 2014. F U-P DW- Wanda Łaguna.