

**Przedsiębiorstwo Projektowo Realizacyjne "DOM" Sp. z o. o.**  
**83-200 Starogard Gdański ,ul. Kościuszki 34 G**  
**tel (0-58) 562-20-57, 561-12-40, fax (0-58) 561-14-78**  
**e-mail: domstar@dobrynet.pl**

**Miasto i Gmina Pelplin**  
**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania**  
**przestrzennego**

**Ujednolicony tekst studium**  
**stan po zmianach we wrześniu 2009r.**

Projektant	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska <i>(upraw. urbanistyczne nr 1540, wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-005/2002)</i>	
Sprawdzający	mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk <i>(uprawnienia do projektowania w panowaniu przestrzennym. nr 1334/93, wpis do Izby Urbanistów nr G-005/2002)</i>	

data opracowania: **wrzesień 2009**

## Tekst studium zawiera:

### CZĘŚĆ A

1. Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XLV/447/2006 z dnia 24 października 2006r. w sprawie uchwalenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin, obejmujących obszar I fragment gminy – rejon wsi Pomyje, Rudno, Janiszewko i Lignowy Szlacheckie oraz obszar II fragment miasta – działka geodezyjna nr 199/2 - ujednolicony tekst studium, ustalenia **NIE DOTYCZA** obszaru objętego zmianą studium w rejonie miejscowości Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński

### CZĘŚĆ B

2. Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XXVII/253/09 z dnia 14 września 2009r w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin, obejmujący obszar w rejonie miejscowości Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński - aneks

## **CZĘŚĆ A**

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XLV/447/2006 z dnia 24 października 2006r. w sprawie uchwalenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin, obejmujących obszar I fragment gminy – rejon wsi Pomyje, Rudno, Janiszewko i Lignowy Szlacheckie oraz obszar II fragment miasta – działka geodezyjna nr 199/2 - ujednolicony tekst studium,  
ustalenia **NIE DOTYCZĄ** obszaru objętego zmianą studium w rejonie miejscowości Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński

**Przedsiębiorstwo Projektowo Realizacyjne "DOM" Sp. z o. o.**  
**83-200 Starogard Gdański ,ul. Kościuszki 34 G**  
**tel (0-58) 562-20-57, 561-12-40, fax (0-58) 561-14-78**  
**e-mail: domstar@dobrynet.pl**

**Gmina i Miasto Pelplin**  
**obszar I - rejon wsi Pomyje, Rudno, Janiszewko i Lignowy Szlacheckie o**  
**powierzchni ok. 1900 ha**  
**obszar II - fragment miasta – działka geod. nr 199/2 o powierzchni ok. 7 ha**

**Zmiany studium uwarunkowań i kierunków**  
**zagospodarowania przestrzennego**  
**Ujednolicony tekst studium**

Nr umowy:

Projektant mgr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska  
*(upraw. urbanistyczne nr 1540,*  
*wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-005/2002)*

Dyrektor  
pracowni mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk

data opracowania: **wrzesień 2006**

## **UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM**

Załącznik nr 1

Do uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie

Nr XLV/447/2006 z dnia 24 października 2006r.

w sprawie uchwalenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin

### **INFORMACJE WSTĘPNE**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin, na podstawie ustawy z dnia 07 lipca 1999r. o zagospodarowaniu przestrzennym, będący wykładnią gminnej polityki przestrzennej. Powstał on przy współpracy z zespołem projektowym Przedsiębiorstwa Projektowo-realizacyjnego DOM Sp. z o.o. ze Starogardu Gdańskiego w okresie styczeń 1998 - czerwiec 1999.

Dokument ten ma być podstawą bieżących działań władz samorządowych gminy, jak też planów rozwojowych, w tym materiałem merytorycznym i dokumentem koordynującym opracowania planistyczne dotyczące gminnej gospodarki przestrzennej (plany miejscowe, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego) i gospodarki gruntami. Studium ma na celu uporządkowanie informacji o gminie, zebranie danych o występujących i przyszłych uwarunkowaniach decydujących o rozwoju gminy Pelplin oraz wskazanie takich kierunków zagospodarowania, takich zasad polityki, aby jak najlepiej zharmonizować przyszły rozwój gminy, wykorzystać posiadane szanse i spełnić oczekiwania społeczności naszej gminy.

**Zmiany studium sporządzone w 2006 na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) dotyczą następujących fragmentów gminy i miasta:**

- **obszar oznaczony cyfrą rzymską „I” obejmujący fragment gminy – rejon wsi Pomyje, Rudno, Janiszewko i Lignowy Szlacheckie o powierzchni około 1900 ha**
- **obszar oznaczony cyfrą rzymską „II” obejmujący fragment miasta – działka geodezyjna nr 199/2 o powierzchni około 7 ha**

**Wszystkie dodane w tekście ustaleń studium zapisy związane z wyżej wymienionymi zmianami oznaczone są odpowiednią cyfrą oraz wyróżnione pismem pochyłym i pogrubionym.**

**Zmiany studium, zgodnie z par. 8 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. u. Nr 118, poz. 1233) przedstawione są w postaci ujednoliconego projektu studium (w części tekstowej i graficznej) z wyróżnieniem projektowanej zmiany oraz stanowią załączniki do Uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin**

## ZESPÓŁ AUTORSKI

Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne „DOM” Sp. z o.o. ,  
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34 G,  
tel. (0-58) 56 220 57, fax (0-58) 56 14 78

projektant prowadzący: zagadnienia urbanistyczne, koordynacja prac-  
mgr inż.arch. Maria Kielb-Stańczuk

współpraca:

mgr inż.arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska

*w zakresie zmiany studium obszary I i II*

*główny projektant:*

*mgr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska uprawnienia urbanistyczne Nr 1540,  
wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-005/2002*

zagadnienia programowe, demograficzne, gospodarcze, w tym rolnictwo  
i gospodarka nieruchomościami:

dr Maria Piotrkowska

mgr Katarzyna Szalewska

komunikacja:

mgr inż. Konrad Lewicki

zagadnienia inżynierskie:

mgr inż. Barbara Jodłowska

mgr inż. Agnieszka Makowska

inż. Marian Tucki

zagadnienia ochrony środowiska kulturowego:

Regionalny Ośrodek Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego, Gdańsk

mgr Krystyna Babnis

mgr Elżbieta Borucka

mgr inż.arch. Justyna Czyszczek

mgr inż,arch. Ewa Stieler

zagadnienia ochrony środowiska przyrodniczego-

dr hab. Maciej Przewoźniak i zespół firmy „Proeko” z Gdańska

konsultacje oraz zagadnienia uwarunkowań ponadlokalnych

dr hab. Marek Dutkowski

prace asystenckie, graficzne, współpraca:

mgr inż.arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska

tech. arch. Małgorzata Głodek

student architektury Bartosz Maluga

tech. Mirosława Wanot

## SKŁAD ELABORATU STUDIUM ETAP I

### I. Inwentaryzacja urbanistyczna gminy i miasta Pelplin

- A. część opisowa+ zestawienie zbiorcze urządzeń usługowych i produkcyjnych- gmina Pelplin
- B. część graficzna-gmina Pelplin:
  - Inwentaryzacja urbanistyczna-użytkowanie terenu 1:10 000, luty 1998r.
  - Inwentaryzacja urbanistyczna-struktura własności 1:10 000, luty 1998r.
  - Inwentaryzacja urbanistyczna-rejestr decyzji i wniosków 1:10 000, luty 1998r.
  - Inwentaryzacja sieci drogowej i kolejowej 1:25 000, luty 1998r.
  - Inwentaryzacja urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków 1:10 000, luty 1998r.
  - Inwentaryzacja urządzeń zaopatrzenie w ciepło, gaz, elektroenergetyka 1:10 000, luty 1998r.
- C. część opisowa- miasto Pelplin
- D. część graficzna-miasto Pelplin
  - Inwentaryzacja urbanistyczna-użytkowanie terenu 1:5 000, kwiecień 1998r.
  - Inwentaryzacja urbanistyczna-struktura własności 1:2 000, kwiecień 1998r.
  - Inwentaryzacja urbanistyczna-plansza budynkowa 1:2 000, kwiecień 1998r.
  - Inwentaryzacja komunikacji 1:5 000, kwiecień 1998r.
  - Inwentaryzacja zaopatrzenia w ciepło 1:5 000, kwiecień 1998r.
  - Inwentaryzacja wod.-kan. 1:5 000, kwiecień 1998r.

***w zakresie zmiany studium obszary I i II***

***Inwentaryzacja urbanistyczna, w tym użytkowanie terenu, struktura własności, rejestr decyzji i wniosków 1:5000 – marzec 2006***

### II. Studium Przyrodnicze

- A. część opisowa
- B. część rysunkowa
  - Gmina Pelplin- struktura i antropizacja środowiska przyrodniczego 1:10 000, luty 1998r.
  - Gmina Pelplin- waloryzacja i kształtowanie środowiska przyrodniczego 1:10 000, luty 1998r.
  - Miasto Pelplin- struktura i kształtowanie środowiska przyrodniczego 1:5 000, luty 1998r.

***w zakresie zmiany studium obszary I i II***

***opracowanie ekofizjograficzne 1:5000 – marzec 2006***

### III. Studium dot. walorów środowiska przyrodniczego

- A. część opisowa
  - Miasto Pelplin- tekst + dokumentacja zdjęciowa
  - Gmina Pelplin-tekst + dokumentacja zdjęciowa
- B. część graficzna:
  - Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego oraz projekt polityki przestrzennej ochrony dziedzictwa kulturowego- gmina Pelplin 1:10 000, marzec 1998r.

-Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego - miasto Pelplin 1:5 000, marzec 1998r.

-Projekt polityki przestrzennej ochrony dziedzictwa kulturowego-miasto Pelplin 1:5 000, marzec 1998r.

IV. Studium problematyki społeczno-ekonomicznej i gospodarczej

A. część opisowa

V. Diagnoza - raport o stanie i warunkach rozwoju gminy i miasta:

A. część opisowa, łącznie z załącznikami graficznymi w tekście w skali 1:100 000 dla gminy i 1:10 000 dla miasta, sierpień-wrzesień 1998r.

*w zakresie zmiany studium obszary I i II*

*diagnoza stanu istniejącego 1:5000 – maj 2006*

VI. Uwarunkowania zewnętrzne:

A. część opisowa, łącznie z załącznikami graficznymi w skali 1:100 000 dla gminy i miasta Pelplin wraz z sąsiednimi gminami, kwiecień 1998r.

VII. Uwarunkowania wewnętrzne:

A. część opisowa- Synteza uwarunkowań

B. część graficzna

-Gmina i miasto Pelplin- Synteza uwarunkowań 1:10 000, wrzesień 1998r.

-Miasto Pelplin- synteza uwarunkowań 1:5 000, wrzesień 1998r.

ETAP II

I. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

A. część opisowa

-Kierunki zagospodarowania przestrzennego- część I, listopad 1998r.

-Kierunki zagospodarowania przestrzennego- część II, marzec 1999r., łącznie z załącznikiem graficznymi:

- Klasyfikacja dróg
- Kierunki zaopatrzenia w gaz, transport rurociągowy-gmina Pelplin- skala 1:50000
- Kierunki zaopatrzenia w gaz-miasto Pelplin-skala 1:10000
- Kierunki rozbudowy kanalizacji sanitarnej- miasto Pelplin-skala 1:10000
- Zasady uzbrojenia terenów projektowanych-miasto Pelplin –skala 1:10000
- Zasady zaopatrzenia nowoprojektowanych terenów w infrastrukturę oraz zasady obsługi komunikacyjnej- fragmenty gminy Pelplin- wsie rozwojowe- skala 1:10000

B. część opisowa

– Ocena jakości życia mieszkańców i kierunki zmian 1:25 000 gmina, 1:10 000- miasto, listopad 1998r.

– Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy 1:10000, marzec 1999r.

– Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta 1:5 000, marzec 1999r.

– Kierunki rozwoju układów wodociągowych i kanalizacyjnych- gmina Pelplin- 1:25 000, marzec 1999r.



## ETAP III

### I. Polityka przestrzenna

#### A. część opisowa:

- Polityka przestrzenna-zarys projektu, kwiecień 1999r.
- Projekt uchwały w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin”, wraz z załącznikami, czerwiec 1999r.

#### B. część graficzna:

- Kierunki polityki przestrzennej 1:25 000, czerwiec 1999r.
- Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej 1:25 000, czerwiec 1999r.
- Kierunki polityki przestrzennej- miasto Pelplin 1:10 000, lipiec 1999r.
- Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej- miasto Pelplin 1:10 000, lipiec 1999r.

***w zakresie zmiany studium obszary I i II  
ujednolicone rysunki studium (4 sztuki) – lipiec 2006***

## UWARUNKOWANIA

### I. Uwarunkowania wynikające z funkcjonowania gminy i miasta PELPLIN w otoczeniu.

Najistotniejsze, wynikające dla gminy i miasta PELPLIN wnioski z opracowań planistycznych dla obszaru województwa lub obszaru województwa lub regionu to:

- położenie w regionie gdańskim- transgranicznej współpracy- szansą rozwojową, przyspieszającą i ułatwiającą wejście do struktur europejskich (współpraca z państwami nadbałtyckimi oraz regionem kaliningradzkim)
- położenie na osi korytarza transportowego północ południe o dużej randze międzynarodowej- potencjalna strefa aktywności gospodarczej:
  - droga krajowa nr 1 oraz projektowana autostrada A1 z węzłami Czarlin-Swarożyn i Pelplin- korytarz północ-południe, z projektowanym węzłem Pelplin oraz Obwodem utrzymania Autostrady w Pelplinie,
  - drogi wojewódzkie nr 229 Jabłowo-Pelplin-Rudno oraz nr 230 Tczew-Rajkowy-Pelplin-Gniew
  - główna magistrala kolejowa Śląsk-Porty, ze stacją kolejową w Pelplinie, linia o państwowym znaczeniu c-E65 Tczew-Laskowice Pomorskie-Bydgoszcz-Nowa Wieś Bytom- Chorzów Batory
- Brak wystarczającej ilości mostów przez Wisłę (jedynie w Knybawie)- ograniczenie rozwojowe, utrudniające współpracę gospodarczą gmin położonych po obu stronach rzeki,
- W otoczeniu gminy i przez jej obszar bieżą głównie sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym:
  - linie energetyczne 110 kV (relacji GPZ Subkowy – GPZ Lignowy – GPZ Majewo) oraz 220kV Gdańsk-Leżno-Bydgoszcz Jasieniec wraz z projektowanym nowym GPZ Pelplin 220/110kV ( na północ od miasta)
  - gazociągi w/c istn. Dn 400 Włocławek-Juszkowo Gdańsk, Gdynia, z pkt. Redukcyjnym w Tczewie, proj. Dn 500 Włocławek-Gdynia, gazociąg Dn125 wc Walichnowy-Pelplin-Starogard Gdański,
  - ropociąg PERN-u Płock-Gdańsk, ze stacją pośrednią pomp w Lignowach (gm. Pelplin),
  - linia radiowa telekomunikacyjna Trzcińsk (okolice Starogardu Gd.) – Radowo (woj. Elbląskie) oraz linia telekomunikacyjna światłowodowa półn.-półd. o znaczeniu międzynarodowym
- bliskość i bardzo dobre powiązania komunikacyjne z obszarem Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Tczewie ( ośrodek wzrostu, innowacyjności, potencjalne nowe miejsca pracy, szansa na kooperację itd. ale i ośrodek konkurencyjny)
- obecnie powiat tczewski to obszar raczej peryferyjny – z niewielką liczbą miejsc pracy poza rolnictwem, o ubogim majątku, słabych inwestycjach, niskich dochodach budżetowych, stosunkowo dużych potencjalnych zasobach taniej siły roboczej- jednak słabo wykształconej, z utrzymującym się długotrwałym i strukturalnym bezrobociu, o znaczącym udziale w lokalnej gospodarce przedsiębiorstw słabo przygotowanych do wymogów gospodarki rynkowej, wymagający wsparcia zewnętrznego

- zasoby środowiskowe sprzyjające intensywnemu rolnictwu- gmina i miasto Pelplin mają jedyne z lepszych warunki rozwojowe rolnictwa- tzn. wskaźnik IUNG<sup>1</sup> wynosi 85,3pkt.,
- położenie w strefie oddziaływania dwóch miast- ośrodków rozwojowych – Starogardu – ośrodek przemysłowy, Tczewa- węzeł komunikacyjny
- położenie w strefie „ekologicznie uwarunkowanego rozwoju” Doliny Wisły – pasmo ekologiczne o randze krajowej i międzynarodowej, wymagające działań ponadlokalnych zmierzających do ochrony walorów i wykorzystania potencjału Wisły
- pasmo nadwiślańskie gminy Pelplin i pobliskich gmin (Morzeszczyn, część gm. Tczew, gmina Subkowy, gm. SmętowoGr.)- to obszar występowania dobrych i bardzo dobrych gleb- I, II, i III I klas bonitacyjnych, o wysokich klasach przydatności rolniczej, ta – pld. wsch. część woj. Pomorskiego uważana jest za strefę żywicielską aglomeracji gdańskiej
- w otoczeniu i w obszarze wiejskim znajdują się obszary chronionego krajobrazu stanowiące pasma ekologiczne o randze regionalnej- Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wierzycy- na północ od gminy Pelplin oraz na południu –Gniewski Obszar Chronionego Krajobrazu. Obszary te nie posiadają ciągłości ochrony prawnej wzdłuż rzeki Wierzycy
- obszar gminy i jej otoczenia ( gminy wzdłuż Wisły) charakteryzuje się niewielką lesistością południkowym ułożeniem równoległych do Wisły pasów o wyraźnych cechach ukształtowania terenu, występowaniem sporych obszarów bezodpływowych,
- w pobliżu znajdują się zabytki kultury o randze ponadlokalnej- zamek krzyżacki w Malborku, zamek i miasto średniowieczne w Gniewie, katedra pocysterska i zespół poklasztorny w Pelplinie, miasto średniowieczne w Tczewie, a po drugiej stronie Wisły- także zespół staromiejski Kwidzyna z katedrą i pozostałościami zamku
- obszar nad Wisłą- Nizina Walichnowska to forma krajobrazu kulturowego ważna dla tożsamości kulturowej całego Pomorza Gdańskiego, o dużych walorach krajobrazowych
- istniejąca struktura przestrzenna o dużej własności kulturowej, o bogatej udokumentowanej historii osadnictwa- od książęcego po krzyżacki zachowanych układach przestrzennych dawnych wsi i majątków (liczne i w różnym stopniu zachowane założenia dworsko-parkowe)
- mimo oczywistych walorów środowiska kulturowego brak infrastruktury turystycznej oraz odpowiedniego współdziałania gminy w tej dziedzinie, zupełnie brak powiązań z gminami obecnego woj. elbląskiego po drugiej stronie Wisły
- gmina Pelplin położona jest w obszarze o dużej dynamice wzrostu ludności (powiat Starogardzki- gminy Zblewo, Bobowo, powiat tczewski) obserwowanej w latach 1990-95, większej niż średnio w województwie; przy czym dynamika wzrostu ludności wiejskiej jest wyższa niż ludność miejska (tutaj podobnie jak w całym województwie)
- w strukturze wieku ludność powiatu tczewskiego stosunkowo duży jest udział roczników młodszych- zarówno na wsi jak i w miastach powiatu

---

<sup>1</sup> IUNG- Instytut Upraw, Nawożenia i Gleboznawstwa- wskaźnik waloryzacji ( skala 100pkt.) opisuje takie czynniki wpływające na produkcje rolnej jak jakość gleb, klimat, rzeźba terenu, zaopatrzenie w wodę

- wg prognoz demograficznych nadal w powiecie tczewskim przez długi okres czasu będzie utrzymywał się niedobór miejsc pracy, stąd spodziewane migracje w poszukiwaniu pracy, wzrastać będzie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym (dla gminy i miasta Pelplin wg prognozy na rok 2005 i 2010 wzrost spodziewany jest głównie w grupie osób wieku produkcyjnego), zmaleje grupa osób w wieku przedszkolnym i szkolnym

## **II. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu**

Opis, diagnozę stanu istniejącego oraz obserwowanych procesów i prognozowanych stanów podano w części „DIAGNOZA-Raport o stanie istniejącym i warunkach rozwoju gminy –SYNTEZA –DOM-sierpień –wrzesień 1998

### PRZEZNACZENIE TERENÓW, STAN ZAGOSPODAROWANIA

- w zagospodarowaniu przestrzennym przeważają grunty i użytki rolne (80,68% pow. ogólnej) zabudowa jest skoncentrowana w mieście Pelplin a także wokół terenów zainwestowanych wsi – historycznie dawnych dworów, majątków, zabudowa raczej skupiona w terenach zainwestowanych, stosunkowo mało zabudowy rozproszonej- pojedynczych siedlisk- zach. Części gminy,
- w dawnych wsiach, obok historycznej zabudowy wsi o zachowanym układzie występuje zabudowa mieszkaniowa blokowa, głównie po PGR-ach i RSP,
- wyraźnie pasmowy – równoległy do Wisły układ terenów, uwarunkowanych głównie rzeźbą terenu, rodzajem użytków- nad Wisłą przewaga terenów łąk i pastwisk, w centrum –dolina Wierzycy z zadrzewieniami i grunty rolne, na zachodzie –pasmo lasów wzdłuż granicy z gminą Bobowo i Starogard; układ ten przesądza o potencjalnych funkcjach obszarów
- miasto Pelplin – skupia ok. 50% ludności gminy; podstawowy, lokalny ośrodek obsługi ludności, położone centralnie wobec obszaru gminy, korzystnie powiązana komunikacyjnie z otoczeniem zewnętrznym (droga krajowa nr 229, 230 i odległa o ok. 8 km droga krajowa nr 1, linia kolejowa magistralna),
- w strukturze i fizjonomii miasta wyraźna dominacja zespołu kurii – katedra, park biskupi ma także zieleni miejskiej i nieurządzonej wzdłuż rzeki Wierzycy
- wyróżniające się pod względem zagospodarowania, wielkości terenów zainwestowanych, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną wsie to: położone wzdłuż drogi krajowej nr 1 Gręblin, Rudno, Lignowy, a na północ od miasta- Rajkowy, na płd.- Kulice, zaś bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta wieś Rożental- przestrzennie przedmieście Pelplina z zabudową jednorodzinną na niezbyt wielkich działkach
- główne tereny rozwojowe gminy i miasta – obecnie zainwestowane lub zbyt ekstensywnie wykorzystywane to przede wszystkim: centrum i płn. wschodnia część miasta oraz pd.-wsch. część w rozwidleniu dróg do Janiszewa i Pomyj; okolice drogi krajowej nr 1 – wsie Gręblin, Rudno, Lignowy, okolice obwodnicy miejskiej projektowanej – w samym mieście i w jego bezpośrednim otoczeniu
- przez obszar gminy południkowo biegną liczne infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjne o znaczeniu ponadlokalnym
- przez gminę przebiega linia magistralna kolejowa Śląsk – Porty o znaczeniu międzynarodowym, ważna zarówno dla przewozów jak i dla transportu

publicznego pasażerskiego (dojazd do Gdańska ok. 50 min.) możliwe potencjalne wykorzystanie istniejących bocznicy kolejowych – ważne dla funkcji gospodarczych brak rozwiązań dla kolizyjnego skrzyżowania linii kolejowej i dróg

- zaplecze motoryzacji na terenie gminy jest niewielkie, mało parkingów, jedna stacja paliwowa,
- rezerwy na proj. obejście drogowe miasta są, brak nadal realizacji (co najmniej prawno-własnościowe działania są pilne i niezbędne) - co jest poważnym zagrożeniem, gdyż w wypadku realizacji autostrady wzrośnie już obecnie odczuwalna dla miasta uciążliwość komunikacyjna

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

**Obszar objęty zmianą jest położony na południowy-wschód od miasta Pelplin. Jest on ograniczony drogami wojewódzkimi nr 229 i 230, drogą krajową nr1 oraz granicą gmin Pelplin i Gniew. Z obszaru opracowania wyłączone są tereny zabudowane w granicach administracyjnych miasta Pelplin, zabudowania wsi Lignowy oraz zabudowa na południe od drogi wojewódzkiej nr 229.**

**Obszar opracowania stanowią w przeważającym obszarze użytki rolne z zabudową zagrodową. Istniejąca zabudowa występuje wzdłuż dróg – pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne lub zagrodowe i jest skupiona w trzech wsiach: Pomyje, Janiszewko i Janiszewo.**

**We wsi Pomyje, która w całości położona jest w obszarze opracowania, w centrum planowanej inwestycji, przeważa zabudowa zagrodowa. Teren dawnej bazy produkcyjnej PGR-u jest wykorzystywany na cele usługowo-produkcyjne i obsługi rolnictwa. W sąsiedztwie dawnej bazy występuje zabudowa blokowa. W centrum wsi, przy drodze powiatowej, znajduje się drobna usługa handlu oraz boisko sportowe i fragmentarycznie urządzona zielen parkowa. Na południe od zwartej zabudowy wsi znajdują się zabudowania dawnej bazy PGR, w sąsiedztwie których znajdują się dwa domy mieszkalne. Wzdłuż drogi do miasta Pelplin znajdują się cztery siedliska rolnicze, a tuż przed granicą miasta znajduje się zakład produkcyjny mas bitumicznych. Po południowej stronie drogi powiatowej z pomyj do wsi Lignowy znajduje się stacja pomp na ropociągu ropy naftowej. Po północnej stronie tej drogi znajdują się cztery siedliska rolnicze w zabudowie rozproszonej.**

**Wsie Janiszewko i Janiszewo położone są częściowo w obszarze opracowania, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 230. Janiszewko to wieś o zachowanej tradycyjnej zabudowie; przeważająca funkcja to zabudowa zagrodowa. Wieś Janiszewo natomiast to miejscowość zdominowana przez lokalizację terenów urządzeń produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej z zabudową mieszkaniową w postaci domów jednorodzinnych, tzw. „czworaków” oraz z zabudową blokową. Wzdłuż drogi z Janiszewka do Janiszewa występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa – 6 domów.**

#### **W zakresie zmiany studium obszar II:**

**Obszar objęty zmianą studium jest wykorzystywany rolniczo, jednakże ze względu na swoje położenie - bliskość miasta i otoczenie terenów zainwestowanych predysponowany jest do zmiany przeznaczenia w kierunku inwestycyjnym.**

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA INŻYNIERYJNA

### w zakresie zaopatrzenia w wodę

- gmina Pelplin prawie w całości zaopatrywana jest w wodę ze zbiorowych systemów wodociągowych (za wyjątkiem wsi Ropuchy oraz kilku skupisk zabudowy siedliskowej) – w zakresie zaopatrzenia w wodę nie istnieją szczególne problemy warunkujące rozwój gminy, a jedynie problemy formalno-prawne (uporządkowanie spraw związanych z określeniem stref ochronnych istniejących ujęć wodociągowych i aktualizacja pozwoleń wodno-prawnych) oraz techniczno-finansowe (wymiana sieci wodociągowej z rur

azbestowo-cementowych oraz przebudowa ujęć i stacji wodociągowych w złym stanie technicznym)

#### w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- w gminie brak jest oczyszczalni ścieków i zbiorowych systemów kanalizacyjnych,
- w kilku zakładach i osiedlach zabudowy blokowej istnieją lokalne systemy kanalizacyjne (Kulice, Rudno, Rajkowy) odprowadzające ścieki do osadników Imhoffa, pozostałe budynki odprowadzają ścieki do zbiorników, okresowo opróżnianych i wywożonych do oczyszczalni ścieków lub na pola w przypadkowych miejscach,
- ze względu na warunki naturalne (tereny bezodpływowe powierzchniowo, grunty nieprzepuszczalne) na dużym obszarze niemożliwe jest stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,
- problem stanowi istnienie osadnika ścieków przemysłowych dawniej FKC o poj. 267m<sup>3</sup> – brak jest koncepcji unieszkodliwiania ścieków, likwidacji zbiornika i rekultywacji dawnych terenów zalewowych,
- na terenie miasta funkcjonuje mechaniczno-biologiczno-chemiczna oczyszczalnia ścieków wraz z przepompownią; głównym problemem jest budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach obecnie nieuzbrojonych oraz rozdziale kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielczą

#### w zakresie kanalizacji deszczowej i regulacji stosunków wodnych:

- miasto nie posiada szczegółowej inwestycji urządzeń deszczowych i melioracji oraz koncepcji porządkowania tej branży, brak także ochrony przeciwpowodziowej i propozycji rozwiązania problemu stanu sanitarnego wód rzeki Wierzycy (oczyszczanie wód opadowych),
- na terenie wiejskim- sąsiedztwo 2 dużych kompleksów wodno-melioracyjnych Międzyłęż-Małe Walichnowy-Wielkie Walichnowy oraz Wielki Garc-Lichnowy eksploatacja i konserwacja wymaga ciągłych nakładów (zaniedbane stwarzają zagrożenie przeciwpowodziowe)

#### w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- w gminie istnieją kotłownie jedynie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (Rudno, Rajkowy, Małe Walichnowy), w obiektach użyteczności publicznej (Rudno, Rajkowy) oraz w zakładach produkcyjnych (Rudno, Pomyje), są to głównie kotłownie olejowe, jedna spalająca wióry i trociny
- pozostałe obiekty posiadają indywidualne paleniska- głównie paliwa stałe, znacząca poprawa będzie możliwa po wprowadzeniu gazyfikacji przewodowej.
- w mieście funkcjonuje 18 kotłowni na potrzeby zabudowy mieszkaniowej, usługowej i obiektów produkcyjnych; w ostatnich latach następuje proces wymiany kotłów węglowych na olejowe,
- większość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych posiada indywidualne systemy grzewcze na paliwa stałe, co przy dolinnym położeniu miasta powoduje znaczne zanieczyszczenie powietrza w sezonie zimowym spowodowane niską emisją; znacząca poprawa będzie możliwa po wprowadzeniu gazyfikacji przewodowej

#### w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- przez obszar gminy przebiegają gazociągi wc Dn 400 i Dn 125, o znaczeniu ponadlokalnym, brak jest stacji redukcyjnej I<sup>o</sup>,
- obszar gminy ani miasto nie są objęte siecią gazu ziemnego, mieszkańcy korzystają z gazy płynnego,

#### w zakresie gospodarki odpadami:

- istniejące wysypisko komunalne funkcjonuje od 1995r., eksploatacją zajmuje się Zakład Usług Komunalnych w Pelplinie, zaś zbiórkę odpadów szklanych (ponad 20 pojemników) prowadzi firma „Starkom” ze Starogardu Gd.
- na wysypisku zarezerwowano obszar składowiska cytogipsów (nie użytkowanego) – istnieje możliwość przeznaczenia go na składowisko odpadów komunalnych lub innych odpadów przemysłowych
- na wysypisku odpadów zarezerwowano także teren o powierzchni 3,5 ha z przeznaczeniem na kompostownię

#### w zakresie telekomunikacji:

- wyposażenie mieszkańców gminy w telefony jest niewystarczające - obecnie 103,6/1000 mieszkańców – jednym operatorem telefonii przewodowej działającym w gminie jest Telekomunikacja Polska S.A.
- obszar gminy leży w zasięgu telefonii komórkowej cyfrowej GSM 900 i analogowej, przez obszar gminy biegnie linia telekomunikacyjna światłowodowa międzynarodowa – wzdłuż linii kolejowej, a także radiowa telekomunikacyjna Trzcińsk-Rodowo

#### ***W zakresie zmiany studium obszar I:***

***Przez obszar opracowania przebiegają sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią ograniczenia dla lokalizacji obiektów budowlanych w ich sąsiedztwie:***

- ***napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV – zabudowa i zagospodarowanie w otoczeniu winno być uzgodnione z gestorem sieci,***
- ***ropociąg ropy naftowej Dn 800 Płock-Rafineria Gdańska oraz projektowana druga nitka ropociągu o tym samym przekroju po wschodniej stronie istniejącego; strefa bezpieczeństwa (zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zalesień) wynosi 22m,***
- ***istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 125, strefa kontrolowana gazociągu (zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i sadzenia drzew) 4m***
- ***projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 500, strefa kontrolowana gazociągu (zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i sadzenia drzew) - 12m***

#### ***W zakresie zmiany studium obszar II:***

***Obszar objęty zmianą studium posiada pełne uzbrojenie inżynieryjne.***

### **III. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych**

- za pomniki przyrody uznano 13 obiektów większość z nich to drzewa lub grupy drzew, tylko jeden z pomników jest głazem. Ich numerację i charakterystykę wg rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Gdańsku przedstawiono w Studium przyrodniczym (luty 1998r.)

- Gniewski Obszar Chronionego Krajobrazu- występujący w południowej części doliny Wierzycy w granicach gminy znajduje się północny skraj Gniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmuje on szeroką dolinę wraz z silnie meandrującą Wierzycą oraz fragmenty falistej wysoczyzny morenowej z kompleksami leśnymi. Szczegółową charakterystykę przedstawiono w Studium przyrodniczym (luty 1998r.)
- lasy wodochronne występują w południowej części gminy, wzdłuż Wierzycy, na terenie lasu obowiązują zasady prowadzenia gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, ( szczególowa charakterystyka została określona w tomie I – kierunki zagospodarowania przestrzennego – listopad 1998r.)
- na obszarze gminy i miasta występują 4 pojedyncze obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa – Lignowy-Kościół parafialny, Rudno-wieża kościoła, Wielki Garc – Kościół parafialny, zespół poklasztorny cystersów oraz układ urbanistyczny miasta Pelplin ( szczególowa lokalizacja i opis w Studium dot. Wzorów środowiska kulturowego- marzec 1998r.)
- na obszarze gminy występuje 17 obiektów wpisanych do rejestru zabytków architektonicznych województwa gdańskiego ( szczególowa lokalizacja i opis w Studium dot. wzorów środowiska kulturowego – marzec 1998r.)

#### **IV. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

##### Środowisko przyrodnicze

- w gminie dominują typy środowiska przyrodniczego : wysoczyzna morenowa użytkowana rolniczo oraz pasmo łąk i pastwisk w dolinie Wisły- Nizina Walichnowska, a także pasmo powiązane z doliną Wierzycy
- warunki naturalne przesądzające o dużym potencjale agroekonomicznym - przewaga dobrych i bardzo dobrych gleb
- wysokie walory krajobrazowe naturalnego środowiska- dominacja krajobrazu harmonijnego, atrakcyjny krajobraz części centralnej – miasto oraz dolina Wierzycy,
- powiązania ekonomiczne z obszarami sąsiednimi- głównie w obrębie doliny Wisły, doliny Wierzycy i w pasie lasów w części zachodniej gminy
- położenie znacznej części gminy w zlewni rzeki Wisły, część zachodnia w zlewni, część środkowa w zlewni rzeki Wierzycy, mało wód powierzchniowych, sporo terenów bezodpornych powierzchniowo
- mało lasów i obszarów o potencjale ekologicznym, osnowa ekologiczna gminy o słabych powiązaniach terytorialnych, nierównomiernym rozkładzie i małym udziale powierzchniowym; na podkreślenie zasługuje fakt, że osnowę tę tworzą elementy rangi krajowej- dolina Wisły i regionalnej –lasy w zach. części gminy, dolina Wierzycy
- potencjał zasobowo- użytkowy środowiska przyrodniczego: bardzo duży agroekologiczny, umiarkowany leśny, umiarkowany, raczej niski- wodny, mały surowcowy, duży transurbacyjny, umiarkowany rekreacyjny
- stan środowiska dość dobry- atmosfery dobry, choć w mieście wymaga poprawy, gleb- dobry, wód powierzchniowych- zły, powierzchni ziemi- dobry, hałas-jedynie lokalnie i wzdłuż dróg oraz kolei, stan szaty roślinnej mierny



(zaniedbane parki podworskie, zieleń miejska nie w pełni wykorzystuje potencjalne warunki), stan gospodarki odpadami- dość dobry, choć wymagane dalsze działania na rzecz segregacji odpadów, stan gospodarki ściekami- średni i zły ( jest wprawdzie oczyszczalnia w mieście, ale sieć kanalizacyjna na razie niewielka i brak systemów oczyszczania ścieków sanitarnych na obszarach wiejskich; brak oczyszczania wód opadowych, nie zrehabilitowany dawny zbiornik w Rożentalu, nie załatwiony problem ścieków technologicznych Cukrowni),

- mało obiektów i obszarów objętych ochroną prawną
- ze względu na występujące uwarunkowania przyrodnicze potencjał dalszego rozwoju przestrzennego zarówno samego miasta jak i wielu miejscowości wiejskich JEST DUŻY, duże są też możliwości wykorzystania walorów krajobrazowych dla wzmocnienia funkcji rekreacyjnej, turystycznej gminy i miasta

### Środowisko kulturowe

- na obszarze gminy i miasta znajdują się zabytki wpisane w rejestr zabytków nieruchomych ( wyszczególnione w pt. III. Uwarunkowań)
- na obszarze gminy usytuowanych jest ponadto razem ok. 113 różnych obszarów objętych tzw. strefą ochrony archeologicznej – są to osady z różnych okresów, cmentarzyska, ślady osadnicze (lokalizację o opis zawiera „Studium kulturowe”- ROSiOŚK Gdańsk- marzec1998r.)
- wiele miejscowości ma dobrze zachowany układ urbanistyczny wart zachowania i ochrony- np. Rajkowy, Rudno, Lignowy, Wielki Garc
- obszar niziny wzdłuż Wisły w okolicach wsi Międzyłęż, Małe Walichnowy ze względu na krajobrazowe należy chronić ( projektowany park kulturowy)
- zachowało się sporo budynków i obiektów charakterystycznych świadczących o tradycji kulturowej- postulowanych do zachowania i ochrony – np. w mieście zabudowa wzdłuż Placu Grunwaldzkiego ( domy 5,6,7,9), ul. Mickiewicza (2,3,5,6,7,8,10,12) zespół zabudowy kurii biskupiej z parkiem, zespół szpitala św. Józefa, na wsi Rajkowy – kościół, kaplica w Nowym Dworze, dwór i fragment parku w Stockim Młynie, Wola – dwór z pozostałościami parku, dawny pałac z resztkami parku w Bielawkach itd.
- Wartości kulturowe mogą stanowić ważny atut w promocji gminy, dla rozwoju funkcji turystycznych, rekreacyjnych np. w powiązaniu z sąsiednimi miastami i gminami (Gniewem, Malborkiem, Kwidzynem, gm. Subkowy)

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

**Historyczny zespół ruralistyczny wsi Pomyje (układ placowy wsi) słabo czytelny ze względu na przekształcenia historycznej zabudowy mieszkaniowej, m. in. adaptacja dawnej szkoły na budynek mieszkalny, wprowadzenie blokowej zabudowy wielorodzinnej. Obecnie zabudowa pozbawiona jest cech historycznych, o charakterze raczej miejskim, obca miejscowej tradycji. Dawny cmentarz poewangelicki zdewastowany, nieczytelny w układzie przestrzennym wsi. Brak jest obiektów i obszarów postulowanych do objęcia ochroną zapisami planu miejscowego.**

**Historyczny zespół ruralistyczny wsi Lignowy Szlacheckie zachowany i czytelny, zwłaszcza w zachodniej części miejscowości, dobrze eksponowany z drogi krajowej nr 1 (poza obszarem opracowania zmiany studium). Od strony wschodniej, z drogi powiatowej Pomyje-Lignowy, układ historyczny zatracił swe wartości, m. in. poprzez budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego dla pracowników stacji pomp na ropociągu oraz przekształcenia wewnątrz dawnego obszaru bazy PGR. Wszystkie obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków**

*województwa oraz o wartościach historycznych postulowane do objęcia ochroną zapisami planów miejscowych znajdują się poza obszarem opracowania zmiany studium.*

*Wieś Janiszewko – układ ulicowy o zachowanych elementach historycznej zabudowy. W obszarze opracowania znajdują się dwa obiekty – budynki mieszkaniowe nr 4 i 7, które wymagają zachowania i ochrony zapisami planu miejscowego.*

*Wieś Janiszewo – układ ulicowy z pozostałościami dawnego zespołu dworsko-parkowego. Historyczna zabudowa dworska nie zachowana, wewnątrz zespołu wprowadzono współczesną zabudowę blokową, historyczna zieleń zdewastowana. Zabudowa mieszkaniowa wsi utraciła walory historyczne poprzez wprowadzenie w sąsiedztwie blokowej zabudowy wielorodzinne.*

#### Rolnicza przestrzeń produkcyjna:

- gmina i miasto Pelplin mają jedne z lepszych warunki rozwojowe rolnictwa-  
tw. wskaźnik IUNG<sup>2</sup> wynosi 85,3ptk.,
- gminy: Pelplin i sąsiednie - Morzeszczyn, część gm. Tczew, gmina Subkowy,  
gm. Smętowo Gr.) – to obszar występowania dobrych i bardzo dobrych gleb –  
I,II i III klas bonitacyjnych, o wysokich klasach przydatności rolniczej, obszar  
uważany jest za strefę żywicielską aglomeracji gdańskiej
- rolnicza przestrzeń produkcyjna wymaga dalszej ochrony poprzez  
ograniczanie rozproszonej zabudowy, dominację obszarów  
bezinwestycyjnych- otwartych, właściwą politykę inwestycyjną gminy oraz  
wprowadzenie zasad zrównoważonej gospodarki rolnej

#### **V. Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów.**

- na terenie miasta powierzchnia ogólna gruntów wynosi 445 ha (stan na  
01.01.98r.), w tym:
  - grunty komunalne -ok. 152 ha (34,16%), z tego ok. 33ha (21,7%) -  
w użytkowaniu wieczystym
  - grunty prywatne- ok. 92ha (20,67%)
  - grunty państwowe- ok.76ha (17,08%)
  - grunty kościelne- ok. 19ha (4,27%)
  - grunty Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa – ok.85ha (19,10%)
  - pozostałe grunty- ok. 21ha (4,72%)
- grunty, które znajdowały się we władaniu PGR-ów weszły do zasobu Agencji  
Własności Rolnej Skarbu Państwa; część z nich została skomunalizowana.
- prawie wszystkie grunty Skarbu Państwa predysponowane w 1991r. do  
komunalizacji- zostały skomunalizowane.
- Na terenie gminy Pelplin struktura własności przedstawia się następująco  
(stan na 01.01.98r.):
  - Dominuje własność prywatna- 6,123ha - 45% ogólnej powierzchni  
gminy,
  - Rolnicze Spółdzielnie Produkcyjne 3,129ha - 23%
  - AWRSP (tereny po byłych PGR-ach) – 1,77ha – 13,01%
  - Własność komunalna w gminie to zaledwie 112ha – 0,82% (są to  
głównie drogi, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na  
których znajdują się budynki komunalne)

---

<sup>2</sup> IUNG- Instytut Upraw, Nawożenia i Gleboznawstwa – wskaźnik waloryzacji (skala 100ptk.) opisuje takie czynniki wpływające na produkcje rolną jak jakość gleb, klimat, rzeźba terenu, zaopatrzenie w wodę

- Kościół jest w trakcie przejmowania od obecnych użytkowników znacznych połaci gruntów nieprawnie zagarniętych (głównie od AWRSP)- przewiduje się, iż nabędzie ok. 800ha gruntu, Dzisiaj nie wiadomo jeszcze w którym miejscu; być może część poza terenem gminy Pelplin – będzie to jeden z większych prywatnych właścicieli gruntów w gminie
- niemal wyłącznie własność prywatna gruntów na obszarze gminy ogranicza, utrudnia możliwości wpływu na gospodarkę gruntami oraz procesy rozwojowe gminy
- potrzebne są procesy powiększania zasobów gruntów komunalnych, zwłaszcza niezbędnych dla nowych terenów mieszkaniowo-usługowych oraz gospodarczych-dla funkcji nierolniczych i obiektów infrastrukturalnych, przede wszystkim w mieście

## **VI. Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców**

- ludność gminy i miasta cechuje stosunkowo młoda struktura demograficzna udział grup wiekowych tzw. produkcyjnych jest ok. 56,9-59 % w wieku przedprodukcyjnym 30,8-34 %
- gospodarstwa domowe są nieco liczniejsze niż średnio w woj.- w mieście 3,6 os, na wsi 4,2 os, aż 33,5% to gospodarstwa domowe liczące więcej jak 6 osób
- niższy niż średnio na wsi dawnego woj. gdańskiego jest udziałem tzw. aktywnych zawodowo w obszarze wiejskim-73,9% - ok.7100 osób w mieście i gminie, w tym w mieście 3600, jednak na terenie gminy jest tylko ok. 2100-2300 miejsc pracy, na terenie miasta ok. 2400-2900, ogółem 4500-5200 miejsc pracy
- bardzo wysoki wskaźnik bezrobocia – w 95r.-21%, w 96r.-16,8%, bezrobocie to jest najczęściej długotrwałe, dotyczy głównie kobiety (w roku 96r. – 60,69% wszystkich bezrobotnych, w 97r. – 64,57%; przeciętny okres bezrobocia jest długi, często powyżej 12 miesięcy, 84% bezrobotnych to osoby z wykształceniem najwyższym
- w rolnictwie pracuje ok. 27% ogółu zatrudnionych – ok. 1300miejsc pracy, w usługach (sektorze tzw. III) ok. 2000 osób tj. 40%, ale w tym ok. 800 to zakłady zatrudniające mniej niż 5 osób;
- stale ubywa miejsc pracy na terenie gminy i miasta, saldo wyjazdów do pracy jest od lat ujemne
- poziom zamożności ludności jest niewysoki ; ok. 17,1% ludności miejskiej utrzymuje się z zarobkowych źródeł utrzymania, na wsi- 11,75%, wiele osób żyje z zasiłków, a na koniec 97roku aż ok. 800 osób było pozbawionych prawa do zasiłku z tytułu bezrobotności
- niskie są przeciętne dochody mieszkańców – wg danych Urzędu Gminy w 96 roku średnia płaca na 1 mieszkańca to 528 zł
- przeciętne warunki zamieszkiwania są gorsze niż w woj.- 15m<sup>2</sup> pow. uż./mieszkańca, pow. średnia mieszkania-50,5m<sup>2</sup>, wiele zasobów pochodzi sprzed 1945 roku, zwłaszcza w mieście i jest w średnim i złym stanie technicznym,; bardzo mało się buduje
- obsługa socjalna jest na średnim poziomie- niezła w szkolnictwie podstawowym, niewystarczające w opiece przedszkolnej oraz szkolnictwie średnim, zła w opiece społecznej i ochronie zdrowia, niewystarczająca w dziedzinie obsługi

administracyjnej gospodarki ( banki, instytucje finansowe itp.), kulturze, sporcie, łączności

- dominująca pozycja rolnictwa w gospodarce obszaru wiejskiego oraz w użytkowaniu terenu – aż 84,8% powierzchni ogólnej obszaru wiejskiego ( także duża część pow. miasta użytkowana rolniczo!!!), rolnictwo daje ok. 27% wszystkich miejsc pracy w chwili obecnej
- mniej niż w sąsiednich Subkowach jest indywidualnych gospodarstw rolnych, średnia pow. gospodarstwa indywidualnego jest mniejsza – ok. 12ha, mniej jest gospodarstw o większym (ponad 50ha) areale, gospodarstwa są bardziej rozdrobnione, poziom wykształcenia prowadzących gospodarstwa rolne jest niższy niż w sąsiedztwie – w Subkowach, na rynek produkuje tylko 75% gospodarstw, gospodarstwa są raczej mało dochodowe chociaż ok. 61% gospodarstw deklaruje, że produkcja rolna stanowi 2/3 wszystkich dochodów; wśród prowadzących gosp. rolne przeważają ludzie młodzi
- ilość podmiotów gosp. w przeliczeniu na 1000mieszkańców jest niższa niż średnio w woj.; podobnie ilość zakładów pracy osób fizycznych na 1000 mieszkańców – świadczy to o umiarkowanej aktywności, przedsiębiorczości mieszkańców
- dochody budżetowe w przeliczeniu na 1 mieszkańca są niższe niż średnio w woj. (ok. 743 zł w roku 1996), w tym tzw. dochody własne stanowią tylko 28,7% - również mniej niż przeciętnie, pomniejszone o wysokość dotacji i subwencje wynoszą one 355 zł/1 mieszkańca; jest to zatem jedna z najbiedniejszych gmin w województwie
- w budżecie spora część wydatków przeznaczona jest na gospodarkę komunalną - 19,5%, bardzo znaczący jest udział wydatków na opiekę społeczną – aż 16,1%, wśród wydatków gminy duża część przeznaczana się na cele inwestycyjne, w przeliczeniu na 1 mieszkańca było to w roku 1996- aż 224 zł tj. więcej niż w woj. średnio, dużo więcej (ponad trzykrotnie) niż np. w Gniewie

## **VII uwarunkowania, wg art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.**

### **1. dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Obszar objęty zmianą jest położony na południowy-wschód od miasta Pelplin. Jest on ograniczony drogami wojewódzkimi nr 229 i 230, droga krajową nr1 oraz granicą gmin Pelplin i Gniew. Z obszaru opracowania wyłączone są tereny zabudowane w granicach administracyjnych miasta Pelplin, zabudowania wsi Lignowy oraz zabudowa na południe od drogi wojewódzkiej nr 229.*

*Obszar opracowania stanowią w przeważającym obszarze użytki rolne z zabudową zagrodową. Istniejąca zabudowa występuje wzdłuż dróg – pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne lub zagrodowe i jest skupiona w trzech wsiach: Pomyje, Janiszewko i Janiszewo.*

*We wsi Pomyje, która w całości położona jest w obszarze opracowania, w centrum planowanej inwestycji, przeważa zabudowa zagrodowa. Teren dawnej bazy produkcyjnej PGR-u jest wykorzystywany na cele usługowo-produkcyjne i obsługi rolnictwa. W sąsiedztwie dawnej bazy występuje zabudowa blokowa. W centrum wsi, przy drodze powiatowej, znajduje się drobna usługa handlu oraz boisko sportowe i fragmentarycznie urządzona zielen parkowa. Na południe od zwartej zabudowy wsi znajdują się zabudowania dawnej bazy PGR, w sąsiedztwie których znajdują się dwa domy mieszkalne. Wzdłuż drogi do miasta Pelplin znajdują się cztery siedliska rolnicze, a tuż przed granicą miasta znajduje się zakład produkcyjny mas bitumicznych. Po południowej stronie drogi powiatowej z pomyj do wsi Lignowy znajduje się stacja pomp na*

ropociągu ropy naftowej. Po północnej stronie tej drogi znajdują się cztery siedliska rolnicze w zabudowie rozproszonej.

Wsie Janiszewko i Janiszewo położone są częściowo w obszarze opracowania, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 230. Janiszewko to wieś o zachowanej tradycyjnej zabudowie; przeważająca funkcja to zabudowa zagrodowa. Wieś Janiszewo natomiast to miejscowość zdominowana przez lokalizację terenów urządzeń produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej z zabudową mieszkaniową w postaci domów jednorodzinnych, tzw. „czworaków” oraz z zabudową blokową. Wzdłuż drogi z Janiszewka do Janiszewa występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa – 6 domów.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar był przeznaczony pod grunty rolne oraz w obszarach zainwestowanych wsi pod zabudowę zagrodową i tereny produkcji rolniczej, zieleni parkowej i usług.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

Obszar objęty zmianą studium jest wykorzystywany rolniczo, jednakże ze względu na swoje położenie - bliskość miasta i otoczenie terenów zainwestowanych predysponowany jest do zmiany przeznaczenia w kierunku inwestycyjnym.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar był przeznaczony pod grunty rolne.

## **2. stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

Naturalne użytkowanie terenu rolnicze, wraz z zabudową zagrodową w gruntach rolniczych oraz zabudowa zwartych jednostek osadniczych wsi Pomyje i Janiszewko zachowują ład przestrzenny.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

Naturalne użytkowanie terenu - rolnicze zachowuje ład przestrzenny.

## **3. stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

Historyczny zespół ruralistyczny wsi Pomyje (układ placowy wsi) słabo czytelny ze względu na przekształcenia historycznej zabudowy mieszkaniowej, m. in. adaptacja dawnej szkoły na budynek mieszkalny, wprowadzenie blokowej zabudowy wielorodzinnej. Obecnie zabudowa pozbawiona jest cech historycznych, o charakterze raczej miejskim, obca miejscowej tradycji. Dawny cmentarz poewangelicki zdewastowany, nieczytelny w układzie przestrzennym wsi. Brak jest obiektów i obszarów postulowanych do objęcia ochroną zapisami planu miejscowego.

Historyczny zespół ruralistyczny wsi Lignowy Szlacheckie zachowany i czytelny, zwłaszcza w zachodniej części miejscowości, dobrze eksponowany z drogi krajowej nr 1 (poza obszarem opracowania zmiany studium). Od strony wschodniej, z drogi powiatowej Pomyje-Lignowy, układ historyczny stracił swe wartości, m. in. poprzez budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego dla pracowników stacji pomp na ropociągu oraz przekształcenia wewnątrz dawnego obszaru bazy PGR. Wszystkie obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa oraz o wartościach historycznych postulowane do objęcia ochroną zapisami planów miejscowych znajdują się poza obszarem opracowania zmiany studium.

Wieś Janiszewko – układ ulicowy o zachowanych elementach historycznej zabudowy. W obszarze opracowania znajdują się dwa obiekty – budynki mieszkaniowe nr 4 i 7, które wymagają zachowania i ochrony zapisami planu miejscowego.

Wieś Janiszewo – układ ulicowy z pozostałościami dawnego zespołu dworsko-parkowego. Historyczna zabudowa dworska nie zachowana, wewnątrz zespołu wprowadzono współczesną zabudowę blokową, historyczna zieleni zdewastowana. Zabudowa mieszkaniowa wsi utraciła walory historyczne poprzez wprowadzenie w sąsiedztwie blokowej zabudowy wielorodzinnej.

Obszar opracowania w przeważającej części stanowią grunty rolnicze wysokich klas bonitacyjnych wykorzystywane produkcyjnie.

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Obszar opracowania w przeważającej części stanowią grunty rolnicze wysokich klas bonitacyjnych.*

**4. stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

**5. warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

**6. zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

**7. potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Niniejsza zmiana studium odpowiada na potrzeby rozwoju gminy. Przewidywana lokalizacja farmy elektrowni wiatrowej stworzy możliwości pozyskania dodatkowego źródła energii elektrycznej wykorzystującego energię wiatrową, czyli źródło tzw. energii odnawialnej.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Niniejsza zmiana studium odpowiada na potrzeby rozwoju gminy. Zmiana przeznaczenia terenu na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej przyczyni się do powiększenia oferty inwestycyjnej zarówno dla mieszkańców gminy i miasta Pelplin jak również dla inwestorów zewnętrznych.*

**8. stan prawny gruntów**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

**9. występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

**10. występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**11. występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

*W zakresie zmiany studium obszar I:  
Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**12. występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

*W zakresie zmiany studium obszar I:  
Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**13. stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

*W zakresie zmiany studium obszar I:  
Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**14. zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

*W zakresie zmiany studium obszar I:  
Uwarunkowania nie uległy zmianie w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Uwarunkowania nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **I. Główne kierunki zagospodarowania oraz podstawowe zasady polityki przestrzennej**

#### założenia programowe, prognozy

- przyjęto wariant średni rozwoju demograficznego ludności terenów wiejskich jako najbardziej realny i korzystny dla rozwoju gminy- prognoza ludności pomigracyjną zakłada, że na terenach wiejskich liczba ludności w 2005r. będzie wynosiła 8200osób; w 2010r. 8300, natomiast dla miasta przyjęto wariant maksymalny rozwoju demograficznego w mieście w 2010r. będzie 10 000 mieszkańców,
- przy tej prognozie demograficznej aktywnych zawodowo będzie w 2010r. w mieście 4400 osób, na wsi 3850osób, natomiast gospodarstw domowych 3600 w mieście i 2750 na obszarze wiejskim
- program mieszkaniowy zakłada poprawę warunków zamieszkiwania: 3,9 osoby/mieszkanie (obecnie 4,4) na wsi, natomiast w mieście ze średniej 15,1m<sup>2</sup>na mieszkańca do 20m<sup>2</sup>/M.; co łącznie z zakładanym przyrostem ludnościowym daje: 2000 mieszkań na obszarze gminy w 2010r. (przyrost o 189 mieszkań) i ok. 4000 mieszkań w mieście (przyrost o ok. 1700 mieszkań, z uwzględnieniem ubytków obecnej tkanki mieszkaniowej na poziomie ok. 17%)
- równoważenie rynku pracy, przy założeniu:
  - spadku miejsc pracy w rolnictwie o ok. 30%,
  - wzrostu zatrudnienia w przemyśle, zaopatrzeniu w energię, gaz i wodę (III sektor) o ok. 50%,

- wzrostu o ok. 20% w sektorze usług, wzrostu ujemnego salda wyjazdów do pracy ok. 20% (np. do SSE Tczew),
- utrzymania stopy bezrobocia na poziomie 10% aktywnych zawodowo

### główne kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz zasady gminnej polityki przestrzennej

- utrzymanie rolnictwa jako głównej funkcji obszaru gminy, w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zachowanie dotychczasowego rolniczego zagospodarowania na przeważającej powierzchni obszaru gminy, w tym przede wszystkim w centralnej i zachodniej części gminy, na najlepszych glebach
- skupienie terenów nierolniczych, budowlanych dla funkcji mieszkaniowych i przemysłowo-gospodarczych na terenach wiejskich w kilku ośrodkach – wzdłuż drogi krajowej nr 1, zaś w mieście w płn. – zach. i pld. części
- wzbogacenie ośrodka gminnego – miasto Pelplin ( główne skupisko miejsc pracy pozarolniczej i obsługi mieszkańców na terenie gminy) oraz miejscowość Rudno, jako pomocniczego ośrodka usługowego w gminie
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną, głównie kanalizację sanitarną obszaru gminy, począwszy od pełnego skanalizowania miasta i włączenia miejscowości wiejskich do istniejącej oczyszczalni, stopniowo, etapowo kanalizowanie wszystkich jednostek osadniczych oraz gazyfikacja gminy gazem ziemnym – głównie miasto Pelplin i miejscowości Gręblin, Rudno, Lignowy,
- w celu wykorzystania potencjalnych szans rozwojowych gospodarczych, związanych z przebiegiem autostrady A1 z węzłem Pelplin lokalizacja wzdłuż drogi dojazdowej do autostrady terenów rozwojowych,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru gminy dla rozwoju potencjalnych funkcji turystyczno-rekreacyjnych: obszary leśne w zach. Części gminy, potencjał krajobrazowo-kulturowy terenów nadwiślańskich we wsch. części obszaru gminy – objęcie ochroną szczególnie cennych obszarów i obiektów, odpowiednia promocja, zintensyfikowanie wykorzystania walorów kulturowych – programy estetyzacji, rewaloryzacji, cennych układów urbanistycznych, wartościowych zachowanych obiektów oraz humanizacja zabudowy blokowej, wyznaczenie i wykreowanie systemu gminnych ścieżek rowerowych, promocja i wspieranie powstawania lokalnej bazy agroturystycznej we wsch. części obszaru gminy oraz wzdłuż Wierzycy
- ochrona oraz wzmocnienie elementów osnowy ekologicznej, poprawa stanu środowiska głównie poprzez poprawę stanu gospodarki ściekowej w gminie
- poprawa standardu zamieszkania i poziomu obsługi mieszkańców poprzez wyznaczenie, przygotowanie prawne i inżynieryjne nowych terenów rozwojowych
- współpraca, współdziałanie z samorządami gmin sąsiednich oraz władzami powiatu i województwa w realizacji celów rozwojowych

#### ***W zakresie zmiany studium obszar I:***

***Wykorzystanie potencjału położenia w obszarze o korzystnych uwarunkowaniach dla rozwoju energetyki wiatrowej.***



## II. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych

### Środowisko przyrodnicze

- istniejące obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych zostały wymienione w pt. III Uwarunkowań oraz szczegółowo scharakteryzowane w Studium Przyrodniczym (luty 1998r.):
  - pomniki przyrody drzewa, grupy drzew i głąz ustanowione były rozporządzeniami Wojewody Gdańskiego w różnych latach. Zasady gospodarowania określa Rozporządzenie Wojewody Gdańskiego nr 6/96 z dnia 6 grudnia 1996r. w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów w województwie gdańskim, Dz. Urz. woj. gdańskiego. Nr 50, poz. 134
  - w obrębie obszarów chronionego krajobrazu obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu nr 5/94 Wojewody Gdańskiego z dnia 8 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 27/94, poz. 139) w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i utworzenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń oraz Rozporządzeniu Wojewody Gdańskiego nr 11/98 z dnia 03 września 1998r. (Dz. Urz. woj. gdańskiego. Nr 59/98, poz. 294) – zmieniające niektóre treści w/w rozporządzenia na terenie lasów ochronnych obowiązują zasady prowadzenia gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, szczegółowo określone w Rozporządzeniu MOŚiZNiL z dnia 25 sierpnia 1992r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. Urz. Nr 67, poz. 337)
- obszary i obiekty postulowane do objęcia ochroną prawną są następujące:
  - Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Wisły- obszar doliny Wisły wraz z krawędzią doliny na terenie gminy Pelplin stanowi północny fragment projektowanego parku krajobrazowego, działania zmierzające do powstania parku krajobrazowego mogłyby być podejmowane wspólnie z sąsiednimi gminami, np. gmina i miasto Gniew oraz gmina Subkowy. Podstawowym celem utworzenia tego parku krajobrazowego będzie wdrożenie zasad trójochrony, czyli integralnie traktowanej ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych w warunkach racjonalnego gospodarowania
  - obszary chronionego krajobrazu – na terenie gminy Pelplin obszarem projektowanym do włączenia do sieci obszarów chronionego krajobrazu jest dolina Wierzycy wraz z przylegającymi kompleksami leśnymi (powiązanie z istniejącymi obszarami chronionego krajobrazu – na południu – Gniewski Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wierzycy (poza obszarem gminy Pelplin); zapewni to całość ochrony cennych przyrodniczo obszarów; proponuje się włączenie do systemu obszarów chronionego krajobrazu doliny Węgiermucy i towarzyszącego jej kompleksu leśnego, w zachodniej części gminy; Działania zmierzające do powstania obszarów chronionego krajobrazu mogą być podejmowane wspólnie z sąsiednimi gminami, np. gmina wiejska Starogard Gdański

- proponowany użytek ekologiczny – powinien objąć boczną dolinę erozyjną doliny Wierzycy w okolicy Janiszewa. Jest to głębokie rozcięcie wysoczyzny morenowej, odwadnianie przez niewielki ciek, porośnięte wielowarstwową roślinnością, o dużej roli ekologicznej i znanych walorach krajobrazowych. Na ochronę w postaci użytków ekologicznych zasługują też liczne torfowiska – wymagają one jednak przeprowadzenia badań florystycznych i faunistycznych
- projektowana zabytkowa aleja drzew wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 230 od miejscowości Janiszewo do Szprudowo

#### Środowisko kulturowe

- istniejące obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych zostały wymienione w pt. III Uwarunkowań oraz szczegółowo scharakteryzowane w studium dt. środowiska kulturowego (marzec 1998r.):
  - w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się przepisy dotyczące ochrony i użytkowania wynikające z Ustawy i ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962r. (Dz. Urz. z 1962r. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami):
- obszary i obiekty postulowane do umieszczenia w rejestrze zabytków nieruchomości województwa gdańskiego na obszarze gminy i miasta Pelplin to cenne rualistyczne miejscowości Rudno, Lignowy, Wielki Garc oraz zespoły obiektów w mieście- Zespół Kurii Biskupiej i szpitala św. Józefa oraz pojedyncze obiekty architektoniczne w mieście i miejscowościach: Rajkowy, Nowy Dwór, Wielki Garc (szczegółowy opis tych obiektów znajduje się w Studium dot. środowiska kulturowego – marzec 1998r.)

### **III. Lokalne zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego**

#### Środowisko przyrodnicze

- korytarz ekologiczny doliny Wisły struktura ekologiczna rangi krajowej – główna oś w systemie ekologicznym kraju, posiada cechy unikatowego w skali europejskiej „korytarza ekologicznego”, który obejmuje na obszarze gminy Pelplin koryto rzeki wraz z niezagospodarowanymi terenami zalewowymi oraz z terenami położonymi za wałem przeciwpowodziowym; znaczenie ekologiczne korytarza pomniejsza zanieczyszczenie wód Wisły.
- korytarze ekologiczne dolin Wierzycy i Węgiermucy – składowe systemy osnowy ekologicznej o randze regionalnej; pełnią istotne w skali regionu funkcje- z racji roli dla migracji zwierząt i roślin, charakteryzujące się dużym zróżnicowaniem ekosystemów i ich relatywnie znaczną stabilnością
- płaty ekologiczne dużych kompleksów leśnych- składowa systemu osnowy ekologicznej o randze regionalnej – obszary te charakteryzują się także dużymi walorami fizjonomicznymi w zdominowanym użytkowaniu rolniczym krajobrazie gminy
- lokalne składowe systemu osnowy ekologicznej w postaci:
  - korytarzy ekologicznych ciągów dolinnych
  - mikropłatów ekologicznych drobnych kompleksów leśnych i semileśnych, charakteryzujące się dużymi walorami fizjonomicznymi w krajobrazie rolniczym;

- mikroplątów ekologicznych hydrogemicznych zagłębień terenu (tereny podmokłe i bagienne, jak wilgotne łąki, torfowiska, trzcinowiska itp. O dużej roli w zróżnicowaniu nisz ekologicznych i w całościowo ujmowanym funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, a zwłaszcza w zakresie regulacji bilansu wodnego);
- mikroplątów ekologicznych zbiorników wodnych;
- mikroplątów ekologicznych parków podworskich- zróżnicowane pod względem przyrodniczym oraz użytkowym zespoły starodrzewów
- wszystkie wymienione elementy systemu osnowy ekologicznej wymagają ochrony w sensie terytorialnym i jakościowym- w ich obrębie pożądane są podstawowe grupy działań:
  - pielęgnacyjne (podtrzymywanie aktualnego stanu),
  - restytucyjne przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych)
  - rewitalizacyjne (wzbogacanie ekologiczne lub zmiana charakteru struktur przyrodniczych)

### Środowisko kulturowe

- układy ruralistyczne o zachowanym układzie (oprócz układów wpisanych i postulowanych do wpisania do rejestru zabytków województwa gdańskiego) to: Rożental, Janiszewko, Pomyje, Małe Walichnowy, Międzyłęż.
- zespoły i obiekty o wartościach historycznych (oprócz układów wpisanych i postulowanych do wpisania do rejestru zabytków województwa gdańskiego)- szczegółowe zestawienie tych obiektów znajduje się w Studium dot. wartości środowiska kulturowego (marzec 1998r.)
- obiekty i stanowiska archeologiczne na obszarze gminy – występuje ich ponad 100; dawne osadnictwo prehistoryczne skupione jest w większości wzdłuż rzeki Wierzycy i skarpy wiślanej. Są to stanowiska o różnej chronologii i różnego rodzaju- punkty i ślady osadnicze, osady otwarte, cmentarzysko płaskie, domniemane grodzisko. Lokalizację wszystkich zinwentaryzowanych obiektów archeologicznych przedstawiono na załączniku graficznym w skali 1:10 000 oraz szczegółowo wymieniono w Studium dot. środowiska kulturowego (marzec 1998r.)

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

**Wieś Pomyje – ze względu na brak obiektów i zespołów o wartościach historycznych postulowanych do objęcia ochroną prawną lub zapisami planu miejscowego, brak jest również przesłanek do ochrony układu przestrzennego wsi i wyznaczania stref ochrony konserwatorskiej..**

**Wieś Lignowy Szlacheckie posiada historyczny układ przestrzenny postulowany do ochrony – w całości znajduje się poza obszarem opracowania zmiany studium. Ewentualne wyznaczenie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego od strony wschodniej powinno nastąpić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymaga korekty oraz uściślenia w stosunku do strefy wyznaczonej w dawnym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego dla gminy Pelplin (obowiązywał do końca 2003r.)**

**Wieś Janiszewko – w obszarze opracowania znajdują się dwa obiekty – budynki mieszkaniowe nr 4 i 7, które wymagają zachowania i ochrony zapisami planu miejscowego.**

**Wieś Janiszewo – obszar dawnego zespołu dworsko-parkowego postulowany jest do ochrony, a obszar dawnego parku powinien być na etapie planu miejscowego objęty zakazem zabudowy oraz nakazem ochron pojedynczych okazów historycznej zieleni.**

#### IV. Zagrożenia środowiska

- zagrożenia środowiska występujące na terenie gminy i miasta Pelplin należy rozpatrywać w dwóch aspektach (szczegółowa analiza w formie I Kierunków zagospodarowania przestrzennego – listopad 1998r.)
  - czasu oddziaływania: o charakterze ciągłym oraz oddziaływujące czasowo na środowisko,
  - występowania czynnika: zagrożenia istniejące i projektowane
- główne typy zagrożeń środowiska na obszarze gminy i miasta to:
  - komunikacyjne zanieczyszczenia atmosfery – droga krajowa nr 1, linia kolejowa (potencjalnie autostrada A 1)
  - źródła potencjalnych zagrożeń środowiska – trasy przewozu materiałów niebezpiecznych – droga krajowa nr 1, linia kolejowa, (potencjalnie autostrada A1),
  - nadzwyczajne zagrożenie środowiska, tj. zagrożenie spowodowane gwałtownym zdarzeniem, nie będącym klęską żywiołową, które może wywołać znaczne zniszczenie środowiska lub pogorszenie jego stanu, stwarzające powszechne niebezpieczeństwo dla ludzi i środowiska (Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980r. – tj. Dz. U. Nr 49 z 1994r. , poz. 196, z późniejszymi zmianami)-gazociąg wc Dn 400 (potencjalnie również Dn500), ropociąg,
  - obiekty produkcyjne i hodowlane szczególnie szkodliwe dla środowiska i życia ludzi oraz obiekty mogące pogorszyć stan środowiska w rozumieniu Rozporządzenia MOŚZNiL w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakimi powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji z dnia 14 lipca 1998r. (Dz. U. Nr 93, poz. 589) – wymienione szczegółowo w tomie I Kierunków zagospodarowania przestrzennego (listopad 1998r.),
  - inne: Kaskada Dolnej Wisły (zagrożenia potencjalne) główne zmiany, jakie mogą zaistnieć w wyniku zbudowania stopnia wodnego, będą polegać na zmianach stosunków wodnych w obszarach przyległych do zbiornika zaporowego oraz intensywnym rozwoju procesów korytowych poniżej stopnia, zmianach klimatycznych (zmiany wilgotności powietrza, średnio zwiększa się one o około 10%, wzrost liczby dni z mgłą i opadami poziomymi (szron, szadź); wyniku zmian hydrologicznych nastąpią zmiany w składzie roślinności oraz pogorszenie warunków siedliskowych. Całkowitemu przekształceniu ulegną także walory krajobrazowe.
- dla wszystkich obiektów wymagane są działania minimalizujące negatywne oddziaływania, między innymi poprzez:
  - odsuwanie terenów inwestycyjnych, stosowanie barier ochronnych w postaci pasów zieleni izolacyjnej czy ekranów akustycznych wzdłuż tras komunikacyjnych,
  - izolowanie terenów ochronnych (np. przyrodniczo) poprzez pasy zieleni izolacyjnej wokół obiektów będących zagrożeniem środowiska,

- stosowanie stref ochronnych- ograniczenia inwestycyjne regulowane przepisami prawa, np. dla gazociągów wc - Rozporządzenie Min. Przemysłu i Handlu- Dz.U.139/95 poz.686,
- zmiany technologiczne, stosowani nowoczesnych rozwiązań inżynierskich zwłaszcza w obiektach produkcyjnych i hodowlanych już istniejących

## **V. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

- obszary otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej to wiodąca forma przeznaczenia i użytkowania gruntów na obszarze gminy Pelplin, a także znaczna część gruntów w obszarze administracyjnym miasta, podlegająca ochronie głównie ze względu na wymogi wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (wysokie klasy bonitacyjne gleb z przewagą klas I-III o dużej przydatności rolnictwa)
- postuluje się utrzymanie na gruntach rolnych gminy Pelplin funkcji rolniczej o wysokiej intensywności i produktywności oraz wprowadzanie zasad gospodarki rolnej opartej o zasadę ekorozwoju – m. innymi poprzez wzbogacenie struktury krajobrazu rolniczego w sposób stymulujący utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej (odpowiednie zagospodarowanie terenów niewykorzystywanych produkcyjnie- zadrzewienia śródpolne, zalesienia- wzdłuż doliny Wierzycy, drobne zbiorniki wodne itp.), umożliwienie rozwoju półnaturalnych zbiorowisk roślinnych poprzez odpowiednie prowadzenie upraw, zachowanie tradycyjnych form gospodarki łąkowej w dolinach i obniżeniach terenu, ochroną ekosystemów półnaturalnych typu łąki, wszelkich zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, ochrona torfowisk, rekultywacja terenów zdewastowanych; odpowiednie techniki upraw, hodowli i agrotechniki w tym np. ograniczenie stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin w bezpośrednim otoczeniu cieków i zbiorników wodnych, odpowiednie technologie hodowli zwierząt i ochrony roślin itp., a także minimalizacja negatywnych oddziaływań obiektów uciążliwych dla środowiska
- na gruntach rolnych wysokich klas winny dominować użytki rolne, stąd inwestowanie, w tym zabudowa siedliskowa powinna skupiać się w terenach przewidzianych dla zabudowy, bez zbędnego rozpraszania zabudowy
- w studium wyznaczono tereny intensywnej gospodarki rolnej – gleby klas I-IIIb będące własnością gminy lub Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, na których wprowadza się zakaz zabudowy- dopuszcza się lokalizację zabudowy jedynie w postaci zabudowy siedliskowej, przy wydzieleniu gospodarstwa rolnego o powierzchni min. 20 ha
- na obszarach rolnych występują obszary ochronne przyrodniczo lub postulowane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych ze względu na szczególne wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego i na tych obszarach obowiązują dodatkowo zasady gospodarowania określone przepisami prawa polskiego lub Rozporządzeniami Wojewody i Uchwałami Rady Gminy,

### ***W zakresie zmiany studium obszar I:***

***W obszarze opracowania zmiany studium, na terenach rolniczych, dopuszcza się lokalizację inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, w tym lokalizacja turbin wiatrowych, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.***

***W obszarze opracowania zmiany studium zakaz zabudowy w terenach intensywnej gospodarki rolnej – gleby klas I-IIIb będące własnością gminy lub Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nie dotyczy elementów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych.***

***W zakresie zmiany studium obszar II:***

***Obszar objęty zmianą studium ze względu na swoje położenie - bliskość miasta i otoczenie terenów zainwestowanych, a także niewielki zwarty areał gruntów rolnych predysponowany jest do zmiany przeznaczenia w kierunku inwestycyjnym.***

## **VI. Obszary zabudowane, w tym wymagające przekształceń i rehabilitacji**

- większość terenów zabudowy wymaga przekształceń wynikających z potrzeby wprowadzenia obsługujących je systemów infrastruktury technicznej- głównie kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej (przebieg projektowanych sieci pokazano na planszy Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej 1:25 000),
- miejscowości wymagające przekształceń i rehabilitacji, zmian w wyrazie estetycznym i zagospodarowaniu, by zintensyfikować wykorzystanie istniejących walorów kulturowych to przede wszystkim: Wielki Garc i miasto Pelplin
- miejscowości wymagające procesów modernizacyjnych – przede wszystkim humanizacji i estetyzacji form zabudowy i otoczenia terenu to głównie osiedla zabudowy blokowej na wsi, dotyczy to głównie miejscowości wiejskich: Rajkowy Rombark, Kulice, Lignowy Szlacheckie, Małe Walichnowy, Janiszewo
- miejscowości wiejskie gdzie poprzez przekształcenia, uzupełnienia istniejącej struktury, modernizacje, rozbudowy itp. należy poprawić, wyrównać standardy zamieszkiwania co najmniej do poziomu średniej wojewódzkiej to: Rajkowy, Kulice, Gręblin, Lignowy Szlacheckie
- w mieście wyznaczono:
  - tereny przekształceń funkcjonalnych – rehabilitacji terenów zdegradowanych: dawny folwark Maciejewo (wszelkie działania poprzedzone wykonaniem studium funkcjonalno- przestrzennego, które określi zasady zagospodarowania dla prawidłowego ukształtowania przestrzeni, będącej łącznikiem pomiędzy historycznym a współczesnym układem), obszar Cukrowni (przekształcenia struktury zmierzające do zmiany funkcji, ewentualne podziały terenu i wprowadzanie nowej zabudowy w dostosowaniu do zabudowy otoczenia),
  - dysharmonijne układy i formy zabudowy wymagające przekształceń- stworzenie nowej jakości przestrzeni: osiedle mieszkaniowe przy ul. Dworcowej, Kopernika; osiedle mieszkaniowe „Pólko”, osiedle mieszkaniowe pomiędzy ul. Limanowskiego, Szpitalną (konserwacja i humanizacja zabudowy i wnętrz, uczytelnienie elementów rozgraniczających przestrzenie funkcjonalne),
  - obszary wymagające rewaloryzacji – obszary polegające ochronie prawnej lub przewidziane do objęcia ochroną: ul. Mickiewicza, Sambora, plac Grunwaldzki, ul. Kościuszki (zachowanie tradycyjnej parcelacji w pasie bezpośrednio przylegającym do ulicy, ujednoczenie linii zabudowy, bieżąca konserwacja i wprowadzanie nowej zabudowy w tradycyjnych gabarytach i formach zabudowy, uporządkowania zapleczy działek) oraz pas wzdłuż ul. Starogardzkiej (uzupełnienie pierzei pd. zabudowy i stworzenie zabudowy parawanowej od osiedla „Pólko” – podkreślenie osi widokowej na Katedrę),

- obszary dogęszczenia wewnętrznej struktury – głównie wzdłuż ul. Mickiewicza i Sambora w kierunku północnym, tereny korzystne do włączenia do miejskich systemów infrastruktury technicznej oraz będące własnością gminy lub AWRSP,
- obszary hamowania ekspansji terytorialnej zabudowy mieszkaniowej – pd. zach. Część miasta w kierunku Rożentala- obszar obecnie intensywnie zabudowany, ale niekorzystnie połączenie położonych w stosunku do miejskich sieci uzbrojenia oraz znacznym oddaleniu od usług podstawowych,

## **VII. Obszary przeznaczone pod zabudowę, w tym dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej**

### zabudowa mieszkaniowa:

- dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej na terenie wiejskim przyjęto następujące zasady;
  - większe powierzchniowo tereny należy skupić przede wszystkim we wsiach, gdzie budownictwo można najszybciej skoordynować z uzbrojeniem inżynieryjnym, jest dogodny dojazd do miasta i są podstawowe obiekty infrastruktury społecznej oraz gdzie prognozuje się największy wzrost ludnościowy w najbliższych latach – tzw. gminne ośrodki wzrostu ludnościowego: Rajkowy, Kulice, Gręblin, Rudno, Lignowy Szlacheckie (szczegółowa charakterystyka terenów w tomie II Kierunków zagospodarowania przestrzennego (marzec 1999r.) -nowa zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej, ewentualnie małych domów mieszkalnych o różnej intensywności, ale z wyraźną przewagą jednorodzinnej realizowanej na działkach o powierzchni min. ok. 1000m<sup>2</sup>, tereny zabudowy mieszkaniowej należy projektować z uwzględnieniem niezbędnych terenów publicznych zieleni osiedlowej, placów zabaw dla dzieci, usług, miejsc parkingowych itp.
  - we wszystkich miejscowościach dopuszcza się zabudowę uzupełniającą plombową w ramach istniejącego układu zabudowy, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z wymogów ochrony o walorach przyrodniczych lub kulturowych, z występowania wyznaczonych progów fizjograficznych: zabudowa uzupełniająca jest preferowanym na obszarze gminy rodzajem zabudowy
- dla nowych większych powierzchniowo terenów zabudowy mieszkaniowej przed parcelacją zaleca się sporządzenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w celu zapewnienia kompleksowego rozwiązania określającego warunki zabudowy i zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej, inżynieryjnej oraz lokalne standardy zabudowy

### zabudowa mieszkaniowo-usługowa:

- w studium wyznaczono tereny w mieście Pelplin:
  - „zaplecze” ulic Mickiewicza i Sambora (obszar kreowania centrum usługowo-kulturalnego miasta, połączenie osiedla mieszkaniowego z głównymi przestrzeniami publicznymi miasta, obszar konsekwentnie- we wszystkich opracowaniach planistycznych preferowany dla rozwoju tych funkcji, grunty w większości komunalne)

- obszar byłego majątku „Maciejewo” (atrakcyjna lokalizacja w skali miasta i możliwość włączenia do sieci infrastruktury techn., bliskość otwartych terenów zieleni i Wierzycy, nowozbudowane połączenie komunikacyjne przez Wierzycę z zachodnią częścią miasta)
- dla w/w terenów zaleca się sporządzenie planu miejscowego zagospodarowania kompleksowego rozwiązania określającego warunki zabudowy i zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej, inżynierskiej oraz lokalne standardy zabudowy
- wyznaczone powierzchniowo tereny pod zabudowę mieszkaniową na terenie wiejskim- Rajkowy (dwa tereny), Kulice (dwa tereny), Gręblin, Rudno (teren mieszkaniowy i mieszkaniowo-przemysłowy), Lignowy Szlacheckie oraz w mieście teren pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę mieszkaniowo-usługową, uznano za potrzebne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy i miasta Pelplin, zapewniające w okresie perspektywicznym (do roku ok. 2010) utrzymanie i poprawę warunków i standardów zamieszkiwania dla prognozowanej liczby ludności

#### zabudowa przemysłowo-gospodarcza:

- zabudowa przemysłowo-gospodarcza powinna skupiać się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, gdzie dogodnie jest włączenie do ponadlokalnych systemów komunikacyjnych (droga krajowa nr 1, linia kolejowa, węzeł projektowanej autostrady) oraz na obszarze gruntów gminnych (ze względu na przyjęte cele w strategii rozwoju gminy) oraz tam, gdzie możliwe jest włączenie terenów do zbiorowych systemów infrastruktury technicznej (podniesienie atrakcyjności gruntów poprzez uzbrojenie terenu)
- wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-gospodarczą:
  - we wsiach położonych wzdłuż drogi krajowej nr 1 –Gręblin, Rudno, Lignowy Szlacheckie - tzw. gminne ośrodki wzrostu gospodarczego oraz w mieście obszary związane z przebiegiem projektowanej obwodnicy miasta oraz w rozwidleniu dróg do Janiszewa i Pomyj (nr 1, 2, 3 na planszy Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta 1:5000) (szczegółowa charakterystyka terenów w tomie II Kierunków zagospodarowania przestrzennego – marzec 1999r.),
  - obszar lokalizacji funkcji transportochłonnej w związku z kolejną- możliwa rozbudowa bocznic kolejowych – obszar w mieście Pelplin, wschodnia część, wzdłuż linii kolejowej
  - potencjalny obszar rozwoju funkcji gospodarczych generowany lokalizacją węzła projektowanej autostrady A1 – wzdłuż drogi wojewódzkiej 229 od miasta Pelplin do węzła- obszar promocyjny, wielofunkcyjny,
  - obszar przywęzłowy – bezpośrednio otoczenie projektowanego węzła autostrady A1 „Pelplin”- lokalizacja funkcji powiązanych z obsługą autostrady i komunikacji oraz usługi towarzyszące
- o lokalizacji terenów rozwojowych funkcji przemysłowo-gospodarczych każdorazowo zdecyduje rachunek ekonomiczny oraz obowiązujący stan prawny, głównie dotyczący ochrony gruntów rolnych najwyższych klas

#### obiekty infrastruktury technicznej:

- w Studium wskazano (Kierunki rozwoju komunikacji technicznej- 1:25 000)



- lokalizację terenów projektowanych oczyszczalni ścieków (dla wsi Lignowy Szlacheckie, Wielki Garc i wariantowo Rajkowy, Bielawki, Kulice, Małe Walichnowy) oraz przepompowni ścieków,
- lokalizację projektowanego GPZ-u i projektowanych linii elektroenergetycznych WN,
- lokalizację stacji redukcyjnej gazu I<sup>o</sup>,
- tereny rezerwowane pod rozbudowę wysypiska odpadów komunalnych
- oraz projektowane przebiegi sieci uzbrojenia inżynierskiego,
- o ostatecznej lokalizacji tych urządzeń można będzie przesądzić w kolejnych stadiach projektowania, także po rozważeniu uwarunkowań ekonomiczno-technicznych,
- za tereny przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej uznano tereny wyznaczone jako potrzebne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (omówione powyżej), a także wyznaczone dla funkcji gospodarczo-przemysłowych
- za obszary preferowane do powiększania zasobów gruntów komunalnych (realizacja trzeciego celu strategicznego sformułowanego w strategii rozwoju gminy i miasta Pelplin- 1998r.) uznano tereny określone w Studium jako wyznaczone tereny mieszkaniowe, wyznaczone tereny gospodarczo-przemysłowe, tereny dla realizacji gminnej infrastruktury technicznej; gmina powinna dążyć do powiększania swoich zasobów gruntów wszędzie tam, gdzie konieczne nakłady związane z wykupem i uzbrojeniem terenów mogą przenieść największe korzyści oraz gdzie jest to zgodne z celami rozwojowymi gminy i przyjętą polityką przestrzenną

***W zakresie zmiany studium obszar I:***

***W obszarze opracowania zmiany studium, na terenach rolniczych, dopuszcza się lokalizację inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, w tym lokalizacją turbin wiatrowych, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.***

***Teren planowanej zabudowy mieszkaniowej w Lignowach Szlacheckich, którego część znajduje się w obszarze niniejszej zmiany studium zostaje pomniejszony o ten fragment terenu. Teren planowanej zabudowy przemysłowo-gospodarczej w Lignowach Szlacheckich, którego część znajduje się w obszarze niniejszej zmiany studium zostaje pomniejszony o ten fragment terenu.***

***W obszarze opracowania zmiany studium projektuje się dwa tereny (w ujęciu wariantowym) dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej – projektowany Główny Punkt Zasilania (GPZ) związane z budową parku elektrowni wiatrowych. Oba tereny zaznaczono na załączniku graficznym nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie w sprawie uchwalenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin.***

***W zakresie zmiany studium obszar II:***

***Obszar objęty zmianą studium przeznaczony jest na cele inwestycyjne - zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Jest to atrakcyjna lokalizacja w skali miasta z możliwością włączenia do istniejących sieci infrastruktury techn. oraz dogodnym dostępem komunikacyjnym. Dla terenu gmina zamierza sporządzić plan miejscowy w celu kompleksowego rozwiązania określającego warunki zabudowy i zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej, inżynierskiej oraz lokalne standardy zabudowy.***

## **VIII. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych**

### komunikacja drogowa i kolejowa

- ponadlokalnym i niezależnym od gminy jest przebieg przez jej teren projektowanej autostrady A1 – drogi o znaczeniu międzynarodowym- przy budowie autostrady należy rozpatrywać dwa etapy:
  - budowa trasy – co spowoduje istotne zapotrzebowanie na materiały i usługi budowlane oraz zwiększone zatrudnienie,
  - etap eksploatacji- możliwość funkcjonowania szerokiego zakresu usług, których lokalizacja ze względu na niewielką czasowo odległość (ok. 30 min.), stanowić może atrakcyjną konkurencję dla Trójmiasta.
- Wewnętrzna sieć drogowa w gminie – w układzie promienistym skoncentrowanym w Pelplinie, zapewnia dobre warunki powiązań komunikacyjnych poszczególnych wsi z ośrodkiem gminnym, gorzej należy ocenić wzajemne powiązania pomiędzy poszczególnymi wsiami – tu działania powinny skupić się na:
  - modernizacji i porządkowaniu istniejących dróg w zakresie utwardzenia nawierzchni – głównie dróg Rajkowy- Klonówka, Gręblin-Rajkowy, Pomyje-Janiszawo, Lignowy-Wlk. Walichnowy,
  - budowie chodników dla pieszych wzdłuż terenów zabudowanych,
  - likwidacji fragmentów o zagrożonym bezpieczeństwie ruchu oraz porządkowaniu przebiegu dróg w obrębie zabudowy wsi
  - oraz w związku z lokalizacją nowych terenów rozwojowych pod zabudowę mieszkaniową i przemysłowo-gospodarczą lokalizacja nowych dróg i miejsc wlotowych do dróg ( szczegółowa charakterystyka w tomie II Kierunków zagospodarowania przestrzennego – marzec 1999r.)
- generalne zasady projektowania dróg dla obsługi nowoprojektowanych terenów na obszarze gminy:
  - wyklucza się bezpośrednią obsługę rozbudowy terenów mieszkaniowych od drogi krajowej nr 1,
  - obsługa terenów przemysłowo-gospodarczych wymaga realizacji bezpośrednio wlotu na drogę krajową nr1;wymaga to szczegółowej analizy technicznej oraz uzgodnień z zarządcą drogi –DODP Gdańsk – zalecana jest budowa wewnętrznej ulicy obsługującej tereny przemysłowe, ewentualnie drogi gospodarczej wzdłuż trasy krajowej w celu uporządkowania bezpośrednich wjazdów na drogę krajową,
- na obszarze miasta głównie działania powinny skupiać się na:
  - realizacji obwodnicy miasta, co doprowadzi w efekcie do gruntowych zmian w jakości życia mieszkańców, eliminując z jednej strony istotne uciążliwości komunikacyjne ruchu tranzytowego, z drugiej zaś stworzy, poprzez rozbudowę towarzyszącego układu drogowo-ulicznego, możliwości rozwoju kolejnych obszarów zainwestowania miejskiego,
  - budowie nowych dróg w związku z lokalizacją nowych terenów rozwojowych (szczegółowa lokalizacja na załącznikach graficznych)
  - realizacji obejścia drogowego miasta z wiaduktem nad linią kolejową

- wykorzystanie bardzo dobrych warunków obsługi gminy Pelplin transportem kolejowym jako istotny czynnik aktywizacji gospodarczej; możliwości rozbudowy układu bocznic kolejowych po północno-wschodniej stronie linii kolejowej
- w dziedzinie intensyfikacji lokalnych połączeń komunikacyjnych – kolejowych i drogowych należy dążyć do zwiększenia częstotliwości transportu zbiorowego (dojazdy do pracy i szkół) z Tczewem i Trójmiastem

#### ścieżki rowerowe:

- wyznaczenie i przygotowanie trasy rowerowych:
  - o znaczeniu ponadlokalnym – Nadwiślański Szlak Rowerowy, jako główne połączenie rowerowe Tczewa, Subkowy i Gniewa, eksponujący walory przyrodnicze i kulturowe doliny Wisły (kreowanie połączenia Starogardu, szczegółowa lokalizacja do rozwiązania w projekcie technicznym trasy) z punktem integracji ruchu kolejowego i rowerowego „dworzec PKP Pelplin”
  - o znaczeniu lokalnym, tak, by łączyły one miejscowości gminne, jako alternatywa komunikacyjna lokalna oraz, jako element rekreacji – połączenie obiektów i terenów o największych walorach przyrodniczo-krajobrazowych i kulturowych (schemat ich przebiegu przedstawiono na rysunkach studium)

#### infrastruktura techniczna:

- zaopatrzenie w wodę – tereny wiejskie:
  - zaopatrzenie miejscowości wiejskich z istniejącego wodociągu grupowego zaopatrywanego z ujęcia miasta Pelplin: Bielawki i Rombark, Rudno i Gręblin, Rożental oraz docelowo budowa wodociągu do miejscowości Ropuchy,
  - zaopatrzenie miejscowości z grupowych wodociągów wiejskich: Janiszewo-Janiszewko z ujęcia wody na terenie byłego PGR Janiszewo, Kulice z wodociągu zakładowego RSP „Przyszłość”, Lignowy Szlacheckie – z wodociągu wiejskiego, po koniecznej modernizacji ujęcia wody, Małe Walichnowy z istniejącego wodociągu grupowego – zakładowego PGR-u, Pomyje z istniejącego wodociągu wiejskiego, docelowo połączenie projektowaną siecią z wodociągiem w Janiszewie i włączenie ujęcia wody z eksploatacji, Rajkowy – z istniejącego wodociągu wiejskiego zaopatrywanego z ujęciem wody RSP „Plon”, Wielki Garc z istniejącego wodociągu wiejskiego
  - przepięcia istniejących końcówek sieci miejskiej z końcówkami wodociągów wiejskich, gdzie odległość między nimi jest niewielka tzn.
    - sieć we wsi Rożental z końcówką wodoc. zakł. Kulic w rejonie fermy drobiu
    - końcówkę wodociągu wiejskiego grupowego Janiszewo – Janiszewko Ø80 wodociągu miejskiego w ul. Wybudowanie
    - końcówkę wodociągu wiejskiego Ø90 w Pomyjach z końcówką Ø90/110 wodociągu wiejskiego w rejonie piekarni
  - wymiana odcinków rur sieci azbestowo- cementowych w miejscowościach: Lignowy, Rudno, Gręblin, Wielki Garc- na odcinkach pokazanych na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej” 1:25 000
  - nowoprojektowane tereny pod zabudowę mieszkaniową i przemysłowo-gospodarczą włączyć w istniejące układy wodociągowe, rozbudowując na ich obszarze jedynie sieć rozdzielczą (szczegółowe zasady na załącznikach graficznych do Kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10000)

- zaopatrzenie w wodę – miasto Pelplin
  - z wyliczonego zaopatrzenia wody (tom II Kierunków zagospodarowania przestrzennego), dla przyjętych wariantów rozwoju demograficznego pokrycie potrzeb miasta jest możliwe z istniejącego ujęcia wody
  - dla obsługi projektowanych terenów przemysłowych zlokalizowanych w północno-wschodniej części miasta proponuje się budowę nowej magistrali Ø200, która biegłaby z ujęcia wody wzdłuż projektowanej obwodnicy do torów kolejowych PKP i dalej pod torami do połączenia z magistralą Ø200 biegnącą do Rudna
  - dla obsługi terenów przemysłowego projektowanego w rozwidleniu szos do Pomyj i do Rożentalu proponuje się budowę sieci wodociągowej spinającej 3 końcówki istniejącej sieci mianowicie :Ø90 w rejonie dawnej przepompowni ścieków z FKC, Ø80 w ulicy Wybudowanie, Ø90/100 w ulicy dojazdowej do istniejącej piekarni – projektowana sieć Ø110 PCV (PE) długości L=1,0 km stworzyłaby układ pierścieniowy w południowo-wschodniej części miasta
  - dla obsługi projektowanego terenu zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącego osiedla 700-lecia oraz obok położonego terenu mieszkaniowo-usługowego, proponuje się budowę sieci Ø160 spinającej magistralę Ø200 na ulicy Sambora i Ø160 prowadzi do osiedla 700-lecia. Długość projektowanego spięcia Ø<sub>z</sub>160 wyniesie L=0,65km.
  - Pozostałe tereny proponowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową można zaopatrzyć z istniejącej sieci w tym rejonie
  
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – tereny wiejskie:
  - odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni miejskiej w Pelplinie jest możliwe dla miejscowości Rajkowy, Bielawki w pierwszym etapie realizacji (rozwiązanie wariantowe w stosunku do lokalizacji wiejskich oczyszczalni ścieków) i dla miejscowości Pomyje, Janiszewo, Janiszewko w drugim etapie realizacji, należy też rozważyć możliwość odprowadzenia ścieków z miejscowości Kulice, z Rombarka tymczasowo dowożenie ścieków, docelowo włącznie układem grawitacyjno-pompowym do oczyszczalni miejskiej
  - lokalizacja projektowanych oczyszczalni ścieków na terenach wiejskich w miejscowości Lignowy i Kulice (dla pojedynczych miejscowości) oraz Wielkim Garcu (odprowadzenie ścieków z Gręblina, Rudna i Wielkiego Garca) – pierwszym etapie realizacji lub, jako rozwiązanie wariantowe lokalizacja oczyszczalni ścieków w Małych Walichnowach i odprowadzenie ścieków z miejscowości Międzyłęż, Małe Walichnowy- w drugim etapie realizacji; realizacja rozwiązania wariantowego będzie wymagała realizacji przepompowni w Wielkim Garcu,
  
- odprowadzenie ścieków sanitarnych w mieście:
  - przewiduje się dalszą ciągłą rozbudowę układu kanalizacyjnego wg istniejącej koncepcji budowy układu kanalizacyjnego dla m. Pelplina (opr. 1996r.) koncepcja przewiduje skanalizowanie całego miasta w obrębie stanu istniejącego,
  - lokalizacja terenów rozwojowych dla funkcji przemysłowo-gospodarczych będzie wymagała przedłużenia projektowanych odcinków kolektorów

- w stosunku do koncepcji rozbudowy sieci oraz zmiany przepustowości projektowanej przepompowni PS3 w stosunku do zakładanej,
- lokalizacja terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową wymaga przedłużenia projektowanych odcinków kolektorów w stosunku do koncepcji rozbudowy sieci
  - odprowadzenie wód deszczowych:
    - dla terenów wiejskich przewiduje się odprowadzenie wód opadowych do cieków i rowów melioracyjnych po uprzednim oczyszczeniu w separatorach lub piaskownikach i separatorach; odprowadzenie wód deszczowych dla terenów rozwojowych zostanie szczegółowo rozwiązane w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów,
    - w skali całego miasta projektuje się:
      - na wszystkich wylotach istniejących i projektowanych kanalizacji deszczowej do rzeki Wierzycy należy wykonać separatory zanieczyszczeń ropopochodnych, tam gdzie istniejące warunki na to pozwolą również piaskowniki
      - dokonać całkowitego rozdziału kanalizacji ogólnospławnej na rozdzielczą
      - wszystkie istniejące rowy melioracyjne uregulować i przystosować do odbioru zwiększonych w stosunku do stanu istniejącego ilości wód opadowych z terenów przewidzianych pod rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych oraz przemysłowo-gospodarczych
  - zaopatrzenie w gaz:
    - źródłem gazu dla miasta i gminy Pelplin będzie istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN 125 do Starogardu Gd.
    - projektowana stacja redukcyjno-pomiarowa I° zlokalizowana na północ od miasta posiadać będzie przepustowość: w I etapie  $-Q=4000\text{nm}^3/\text{godz.}$ , w II etapie  $-Q=8000\text{nm}^3/\text{godz.}$
    - I etap gazyfikacji miasta (wzdłuż ulic Sambora i Mickiewicza) i miejscowości Rajkowy oraz budowa gazociągu do Rudna, co umożliwi w dalszej kolejności gazyfikację wsi Gręblin i Lignowy
    - II etap gazyfikacji obejmuje gazyfikację miasta (wzdłuż) ulic Kościuszki i Mestwina) oraz umożliwi gazyfikację miejscowości Rożental i Kulice
    - III etap gazyfikacji obejmuje budowę gazociągów w zachodniej części miasta na terenach istniejącej zabudowy niskiej intensywności
    - IV etap gazyfikacji obejmuje doprowadzenie gazu do pozostałych miejscowości wiejskich
    - gaz będzie rozprowadzony siecią średniego ciśnienia
  - zaopatrzenie w ciepło:
    - na terenie gminy nie przewiduje się budowy scentralizowanych systemów zaopatrzenia w ciepło w obrębie poszczególnych wsi
    - zakłada się, że źródłem ciepła dla nowych obiektów na terenie gminy będą indywidualne systemy grzewcze, po doprowadzeniu gazu do wsi będą indywidualne systemy grzewcze, po doprowadzeniu gazu do wsi będzie możliwość stosowania do celów grzewczych
    - w mieście działania mają na celu przede wszystkim wymianę kotłów węglowych na olejowe oraz wspierane proekologicznych rozwiązań

w zaopatrzeniu w ciepło wśród indywidualnych właścicieli obiektów; po doprowadzeniu gazu do miasta będzie możliwość stosowania go do celów grzewczych

- gospodarka odpadami
  - składowisko odpadów zrealizowane na gruntach wsi Ropuchy obliczone zostało na 25 lat eksploatacji.
  - niezbędna jest intensyfikacja rozpoczętej selektywnej zbiórki surowców wtórnych; ocenia się, że w ten sposób ograniczyć ilość składowych odpadów o 25 do 30%.

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

**W obszarze opracowania zmiany studium, dla potrzeb lokalizacji inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych konieczne są zmiany w zakresie komunikacji – rozbudowa systemów komunikacji o następujące elementy:**

- **modernizacja skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 230 i drogi gminnej w miejscowości Janiszewo polegająca na dostosowaniu parametrów skrzyżowania dla celów budowy i obsługi obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych oraz tymczasowo – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, budowa objazdu miejscowości Janiszewo, łącząca drogę wojewódzką nr 230 i drogą gminną,**
- **modernizacja skrzyżowania drogi krajowej nr 1 i drogi powiatowej nr 2818G w miejscowości Lignowy Szlacheckie polegająca na przebudowie poprzez budowę tymczasowego (na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych) skrzyżowania, w zakresie budowy lewoskrętu w miejscowości Lignowy Szlacheckie na kierunku do Gdańska,**
- **budowa zjazdów (miejsc włączenia) komunikacji wewnętrznej farmy wiatrowej do dróg publicznych – dotyczy to dwóch miejsc na drodze krajowej nr 1 – warunki techniczne lokalizacji miejsc dostępowych zostaną uzgodnione z Zarządcą Drogi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedstawieniu koncepcji projektu technicznego zjazdu w skali co najmniej 1:1000,**
- **budowa zjazdów (miejsc włączenia) komunikacji wewnętrznej farmy wiatrowej do dróg publicznych – dotyczy to dwóch miejsc na drodze wojewódzkiej nr 229 – warunki techniczne lokalizacji miejsc dostępowych zostaną uzgodnione z Zarządcą Drogi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedstawieniu koncepcji projektu technicznego zjazdu w skali co najmniej 1:1000,**
- **tymczasowa – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, zmiana przebiegu drogi powiatowej nr 2818G w miejscowości Pomyje**
- **tymczasowa – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, budowa objazdu miejscowości Pomyje, łącząca drogę powiatową nr 2818G i drogę wewnętrzną prowadzącą do miejscowości Rudno,**

**W zakresie rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przewiduje się:**

- **projektowany Główny Punkt Zasilania (GPZ) (lokalizacja w ujęciu wariantowym) związane z budową parku elektrowni wiatrowych,**
- **sieci kablowe i napowietrzne elektroenergetyczne WN i ŚN związane z przesyłem energii elektrycznej wytworzonej z energii wiatrowej.**

**IX. Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na występujące uwarunkowania**

- z ustaleń studium wynika, że w mieście Pelplin obszarami, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych są:
  - obszary poddawane ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody –
    - projektowany fragment Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły, obejmujący na obszarze gminy Pelplin Dolinę Walichnowską i fragment wysoczyzny morenowej,
    - projektowany obszar chronionego krajobrazu – północny fragment doliny Wierzycy, jako połączenie z obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Wierzycy
    - projektowany obszar chronionego krajobrazu obejmujący kompleks leśny w zachodniej części gminy wraz z doliną rzeki Węgiermucy
    - projektowany użytek ekologiczny w pobliżu miejscowości Janiszewo
  - obszary dotychczas rolne, projektowane na funkcje nierolnicze, na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tj. wszystkie nowe tereny wyznaczone dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej, gospodarczo-przemysłowej, a także te obszary, które były przeznaczone na cele nierolnicze a sporządzonych przed 1995)
- obszary, dla których sporządzanie planu jest obowiązkowe ze względu na przewidywaną realizację lokalnych celów publicznych: to przede wszystkim np.: tereny dla realizacji oczyszczalni ścieków, innych obiektów i systemów infrastruktury technicznej komunalnej, obszary projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, realizowanej i finansowanej w całości lub częściowo przez gminę, obszary dla funkcji gospodarczo-przemysłowych,
- obszary określone w Studium jako predysponowanych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszary określone w Studium jako „tereny mieszkaniowe wynikające z potrzeb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej”
- obszary dla których plany miejscowe sporządza się obowiązkowo ze względu na istniejące uwarunkowania, np. wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasad kompozycji architektonicznej itp., bądź dla których ustanawia się zakaz zabudowy (np. dla obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonych z zabudowy), ew. ze względu na szczególne uwarunkowania komunikacyjne ( np. rezerwy terenowe dla nowych dróg, uwzględniające rozwiązania wariantowe, pozwalające na późniejszą konkretyzację; bądź takie na których nie powinno się ze względu na ewentualne zagrożenia środowiskowe wywołane komunikacją dopuszczalność do trwałego zagospodarowania funkcjami wrażliwymi na te zagrożenia), itp.

#### **X. Obszary dla realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa występujące na terenie gminy i miasta Pelplin**

- na obszarze gminy i miasta Pelplin nie występują obszary wynikające z programów wojewódzkich (ustalanych przez samorząd województwa, przygotowanych przez zarząd województwa)
- na obszarze gminy i miasta Pelplin nie występują obszary wynikające z programów rządowych służących realizacji zadań publicznych ponadlokalnych

(zatwierdzanych przez Radą Ministrów po zaopiniowaniu przez Prezesa Rządowego Centrum Studiów Strategicznych i uzgodnieniu z prezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz samorządem województwa) –gdyż dotąd takie programy nie powstały.

- Dla w/w terenów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo - tryb sporządzania takich planów określa ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym
- ze sporządzonych dotychczas opracowań planistycznych regionalnych i krajowych oraz wniosków zgłoszonych przez Wojewodę Gdańskiego do Studium gminy i miasta Pelplin wynika, że takie programy np. dotyczące przebiegu ponadlokalnych inwestycji infrastrukturalnych na obszarze gminy np. projektowanego gazociągu w/c, czy też obszarów chronionych o znaczeniu ponadlokalnym – takich jak obszary chronionego krajobrazu, parki krajobrazowe, park kulturowy itp. mogłyby dotyczyć także obszaru gminy i miasta Pelplin
- elementy regionalne i krajowe występujące na obszarze gminy, a zidentyfikowane w dotychczasowych opracowaniach, uwzględniono w ustaleniach tekstowych i graficznych Studium

## **X. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.**

### **1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

**Obszar zmiany studium przeznaczony na cele lokalizacji inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, w tym lokalizacja turbin wiatrowych, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.**

**Elementy docelowej struktury przestrzennej w obszarze objętym opracowaniem są następujące:**

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w miejscowościach Janiszewo, Janiszewo i Lignowy Szlacheckie,**
- **zabudowa wielorodzinna w miejscowościach Janiszewo, Janiszewo, i Pomyje,**
- **zabudowa produkcyjna i usługowa, w tym związana z obsługą rolnictwa w miejscowościach Janiszewo, Janiszewo Lignowy Szlacheckie i Pomyje oraz wzdłuż drogi do Pomyj na granicy z miastem Pelplin, w obszarze dawnego PGR-u po drodze z Pomyj do Rudna,**
- **zabudowa związana z urządzeniami infrastruktury technicznej to istniejąca stacja pomp na ropociągu (wraz z istniejącym GPZ w jej obrębie) w miejscowości Lignowy Szlacheckie oraz planowany Główny Punkt Zasilania (GPZ) w ujęciu wariantowym: w sąsiedztwie stacji pomp na ropociągu oraz przy drodze z miejscowości Janiszewo do Pomyj,**
- **pozostały obszar objęty opracowaniem zmiany studium stanowią tereny rolnicze z zabudową zagrodową rozproszoną i zabudową zwartych jednostek osadniczych o przeważającej funkcji terenu zabudowa zagrodowa.**

**Dopuszcza się w obszarze zmiany studium tymczasowe zagospodarowanie i zabudowę związane z okresem budowy parku elektrowni wiatrowych, zwłaszcza w zakresie rozwiązań komunikacyjnych.**

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

**Obszar zmiany studium przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą.**



## **2. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*W terenach rolniczych obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w zasięgu izolacji 45dB od planowanych turbin elektrowni wiatrowych. Nie dopuszcza się w obszarze opracowania lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

*Zakaz lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych występuje w związku z istniejącymi i planowanymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej:*

- 60m w każdą stronę od linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć,*
- 135m w każdą stronę od rurociągu ropy naftowej i urządzeń z nim związanych,*
- 15m w każdą stronę od gazociągu WC Dn 125 oraz Dn 500.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Ograniczenia w lokalizacji zabudowy związane są z położeniem wzdłuż dróg publicznych: wojewódzkiej nr 229 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego i drogi powiatowej w klasie drogi lokalnej.*

*W zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującej co najmniej 15 działek budowlanych należy zaprojektować ogólnodostępny teren zieleni publicznej z placem zabaw dla dzieci. Dla zabudowy usługowej przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych – min 2 mp na każde 100m<sup>2</sup> usług, realizowane w terenach związanych z inwestycjami usługowymi jak również w terenach ogólnodostępnych.*

## **3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Wieś Pomyje – ze względu na brak obiektów i zespołów o wartościach historycznych postulowanych do objęcia ochroną prawną lub zapisami planu miejscowego, brak jest również przesłanek do ochrony układu przestrzennego wsi i wyznaczania stref ochrony konserwatorskiej..*

*Wieś Lignowy Szlacheckie posiada historyczny układ przestrzenny postulowany do ochrony – w całości znajduje się poza obszarem opracowania zmiany studium. Ewentualne wyznaczenie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego od strony wschodniej powinno nastąpić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymaga korekty oraz uściślenia w stosunku do strefy wyznaczonej w dawnym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego dla gminy Pelplin (obowiązywał do końca 2003r.)*

*Wieś Janiszewko – w obszarze opracowania znajdują się dwa obiekty – budynki mieszkaniowe nr 4 i 7, które wymagają zachowania i ochrony zapisami planu miejscowego.*

*Wieś Janiszewo – obszar dawnego zespołu dworsko-parkowego postulowany jest do ochrony, a obszar dawnego parku powinien być na etapie planu miejscowego objęty zakazem zabudowy oraz nakazem ochron pojedynczych okazów historycznej zieleni.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Nie zmieniają się w obszarze opracowania zmiany studium.*

## **4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Nie zmieniają się w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

## **5. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*W obszarze opracowania zmiany studium, dla potrzeb lokalizacji inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych konieczne są zmiany w zakresie komunikacji – rozbudowa systemów komunikacji o następujące elementy:*

- modernizacja skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 230 i drogi gminnej w miejscowości Janiszewo polegająca na dostosowaniu parametrów skrzyżowania dla celów budowy*

*i obsługi obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych oraz tymczasowo – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, budowa objazdu miejscowości Janiszewo, łącząca drogę wojewódzką nr 230 i drogą gminną,*

- *modernizacja skrzyżowania drogi krajowej nr 1 i dogi powiatowej nr 2818G w miejscowości Lignowy Szlacheckie polegająca na przebudowie poprzez budowę tymczasowego (na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych) skrzyżowania, w zakresie budowy lewoskrętu w miejscowości Lignowy Szlacheckie na kierunku do Gdańska,*
- *budowa zjazdów (miejsc włączenia) komunikacji wewnętrznej farmy wiatrowej do dróg publicznych – dotyczy to dwóch miejsc na drodze krajowej nr 1 – warunki techniczne lokalizacji miejsc dostępowych zostaną uzgodnione z Zarządcą Drogi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedstawieniu koncepcji projektu technicznego zjazdu w skali co najmniej 1:1000,*
- *budowa zjazdów (miejsc włączenia) komunikacji wewnętrznej farmy wiatrowej do dróg publicznych – dotyczy to dwóch miejsc na drodze wojewódzkiej nr 229 – warunki techniczne lokalizacji miejsc dostępowych zostaną uzgodnione z Zarządcą Drogi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedstawieniu koncepcji projektu technicznego zjazdu w skali co najmniej 1:1000,*
- *tymczasowa – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, zmiana przebiegu dogi powiatowej nr 2818G w miejscowości Pomyje*
- *tymczasowa – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, budowa objazdu miejscowości Pomyje, łącząca drogę powiatową nr 2818G i drogę wewnętrzną prowadzącą do miejscowości Rudno,*

*W zakresie rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przewiduje się:*

- *projektowany Główny Punkt Zasilania (GPZ) (lokalizacja w ujęciu wariantowym) związane z budową parku elektrowni wiatrowych,*
- *sieci kablowe i napowietrzne elektroenergetyczne WN i ŚN związane z przesyłem energii elektrycznej wytworzonej z energii wiatrowej.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Nie przewiduje się w obszarze opracowania zmiany studium.*

**6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Nie wyklucza się sytuowania w obszarze zmiany studium sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz dróg publicznych niezbędnych dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Nie wyklucza się sytuowania w obszarze zmiany studium sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz dróg publicznych niezbędnych dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy.*

**7. 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**

*W zakresie zmiany studium obszar I:*

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:*

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**8. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

W obszarze opracowania występują grunty rolne które są chronione na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami). Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla tych gruntów rolnych może być wymagana zgoda Marszałka Województwa lub właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium, gdyż na jej obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

W obszarze opracowania występują grunty rolne które są chronione na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami). Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla tych gruntów rolnych może być wymagana zgoda Marszałka Województwa lub właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium, gdyż na jej obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

**9. 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**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium.

**10. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

Część obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych cele nierolnicze. Grunty orne nieobjęte bezpośrednio zainwestowaniem lub zajęte wyłącznie na czas budowy inwestycji związanej z realizacją parku elektrowni wiatrowych mogą być nadal gospodarczo wykorzystywane. Przy planowaniu inwestycji należy dążyć do minimalizowania strat w zasobie rolnym – przeznaczać pod zainwestowanie w pierwszej kolejności grunty najniższych klas bonitacyjnych.

W obszarze opracowania zmiany studium, na terenach rolniczych, dopuszcza się lokalizację inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, w tym lokalizacja turbin wiatrowych, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.

W obszarze opracowania zmiany studium zakaz zabudowy w terenach intensywnej gospodarki rolnej – gleby klas I-IIIb będących własnością gminy lub Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nie dotyczy elementów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

Cały obszar objęty przedmiotowym opracowaniem wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych cele nierolnicze.

**11. obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

**12. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

*W zakresie zmiany studium obszar I:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**13. 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 zakresie zmiany studium obszar I:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekułtywacji**

*W zakresie zmiany studium obszar I:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

*W zakresie zmiany studium obszar I:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**16. inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

*W zakresie zmiany studium obszar I:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

*W zakresie zmiany studium obszar II:  
Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

## **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE ZMIAN**

**„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin”, obejmujących:**

- a) obszar I – fragment gminy - rejon wsi Pomyje, Rudno, Janiszewko i Lignowy Szlacheckie o powierzchni ok. 1900 ha,**
- b) obszar II - fragment miasta – działka geod. nr 199/2 o powierzchni ok. 7 ha**

### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

Zmiana studium ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji pn. „Park elektrowni wiatrowych Pelplin” i jest wykonywana na wniosek potencjalnego inwestora tego przedsięwzięcia. Przedmiotowy obszar posiada korzystne warunki dla lokalizacji inwestycji w energetyce wiatrowej, w tym jest położony w strefie o korzystnych zasobach energii wiatru w Polsce, nie posiada większych ograniczeń ekofizjograficznych dla lokalizacji turbin wiatrowych, nie posiada ograniczeń ze strony prawnych form ochrony przyrody i zabytków, jest w niewielkiej części zabudowany w przewadze zabudową zagrodową. Ponadto obszar położony jest w zasięgu dogodnego dostępu komunikacyjnego (droga krajowa nr 1, drogi wojewódzkie 229 i 230, drogi powiatowe i gminne).

Realizacja przedmiotowej inwestycji będzie korzystna dla gminy - pozyska ona alternatywne źródło energii, w tym najbardziej pożądaną ze środowiskowego punktu widzenia – energii odnawialnej, co może wpłynąć również na przyciągnięcie nowych inwestycji i wzrost gospodarczy gminy. Inwestycja przyczyni się również do poprawy warunków życia mieszkańców gminy, głównie poprzez modernizację dróg – zwłaszcza połączeń wewnątrzgminnych, których modernizacja będzie niezbędna dla realizacji inwestycji. Niestety inwestycja zmieni w sposób trwały klimat akustyczny w środowisku oraz krajobraz, które są nieodłącznie związane z dużymi inwestycjami infrastrukturalnymi – szczegółowe ograniczenia związane z użytkowaniem i zagospodarowaniem tego terenu określi plan miejscowy sporządzony dla tego obszaru.

### **W zakresie zmiany studium obszar II:**

Zmiana studium ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej (usługi nieuciążliwe) i jest wykonywana na wniosek właściciela terenu - potencjalnego inwestora. Przedmiotowy obszar jest korzystnie położony w skali miasta – w rozwidleniu dróg wojewódzkiej nr 229 i powiatowej z dostępem do sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla realizacji zabudowy.

Realizacja przedmiotowej inwestycji będzie korzystna dla gminy - pozyska ona nowe tereny mieszkaniowe i usługowe, które będą ofertą dla mieszkańców miasta i gminy, a także dla osób z zewnątrz zainteresowanych zamieszkaniem w Pelplinie, szczególnie w perspektywie budowy obwodnicy miasta i autostrady A1.

Teren posiada pewne ograniczenia ekofizjograficzne dla lokalizacji zabudowy związane z lokalnym obniżeniem terenu i podmokłościami oraz związane z występowaniem gleb wysokich klas bonitacyjnych.

Określone w studium wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów pozwolą na osiągnięcie wysokiej jakości życia przyszłych mieszkańców zespołu zabudowy.

# SKRÓT USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE ZMIAN

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin”, obejmujących:

- a) obszar I – fragment gminy - rejon wsi Pomyje, Rudno, Janiszewko i Lignowy Szlacheckie o powierzchni ok. 1900 ha,
- b) obszar II - fragment miasta – działka geod. nr 199/2 o powierzchni ok. 7 ha

## 1. Uwarunkowania

### dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

Obszar objęty zmianą jest położony na południowy-wschód od miasta Pelplin. Jest on ograniczony drogami wojewódzkimi nr 229 i 230, drogą krajową nr1 oraz granicą gmin Pelplin i Gniew. Z obszaru opracowania wyłączone są tereny zabudowane w granicach administracyjnych miasta Pelplin, zabudowania wsi Lignowy oraz zabudowa na południe od drogi wojewódzkiej nr 229.

Obszar opracowania stanowią w przeważającym obszarze użytki rolne z zabudową zagrodową. Istniejąca zabudowa występuje wzdłuż dróg – pojedyncze zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne lub zagrodowe i jest skupiona w trzech wsiach: Pomyje, Janiszewko i Janiszewo.

We wsi Pomyje, która w całości położona jest w obszarze opracowania, w centrum planowanej inwestycji, przeważa zabudowa zagrodowa. Teren dawnej bazy produkcyjnej PGR-u jest wykorzystywany na cele usługowo-produkcyjne i obsługi rolnictwa. W sąsiedztwie dawnej bazy występuje zabudowa blokowa. W centrum wsi, przy drodze powiatowej, znajduje się drobna usługa handlu oraz boisko sportowe i fragmentarycznie urządzona zieleń parkowa. Na południe od zwartej zabudowy wsi znajdują się zabudowania dawnej bazy PGR, w sąsiedztwie których znajdują się dwa domy mieszkalne. Wzdłuż drogi do miasta Pelplin znajdują się cztery siedliska rolnicze, a tuż przed granicą miasta znajduje się zakład produkcyjny mas bitumicznych. Po południowej stronie drogi powiatowej z pomyje do wsi Lignowy znajduje się stacja pomp na ropociągu ropy naftowej. Po północnej stronie tej drogi znajdują się cztery siedliska rolnicze w zabudowie rozproszonej.

Wsie Janiszewko i Janiszewo położone są częściowo w obszarze opracowania, po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 230. Janiszewko to wieś o zachowanej tradycyjnej zabudowie; przeważająca funkcja to zabudowa zagrodowa. Wieś Janiszewo natomiast to miejscowość zdominowana przez lokalizację terenów urządzeń produkcji rolnej i obsługi gospodarki rolnej z zabudową mieszkaniową w postaci domów jednorodzinnych, tzw. „czworaków” oraz z zabudową blokową. Wzdłuż drogi z Janiszewka do Janiszewa występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa – 6 domów.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar był przeznaczony pod grunty rolne oraz w obszarach zainwestowanych wsi pod zabudowę zagrodową i tereny produkcji rolniczej, zieleni parkowej i usług.

#### **W zakresie zmiany studium obszar II:**

Obszar objęty zmianą studium jest wykorzystywany rolniczo, jednakże ze względu na swoje położenie - bliskość miasta i otoczenie terenów zainwestowanych predysponowany jest do zmiany przeznaczenia w kierunku inwestycyjnym.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar był przeznaczony pod grunty rolne.

### potrzeby i możliwości rozwoju gminy

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

Niniejsza zmiana studium odpowiada na potrzeby rozwoju gminy. Przewidywana lokalizacja farmy elektrowni wiatrowej stworzy możliwości pozyskania dodatkowego źródła energii elektrycznej wykorzystującego energię wiatrową, czyli źródło tzw. energii odnawialnej.

#### **W zakresie zmiany studium obszar II:**

Niniejsza zmiana studium odpowiada na potrzeby rozwoju gminy. Zmiana przeznaczenia terenu na funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej przyczyni się do powiększenia oferty inwestycyjnej zarówno dla mieszkańców gminy i miasta Pelplin jak również dla inwestorów zewnętrznych.

### Stan środowiska w tym krajobrazu kulturowego:

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

Historyczny zespół ruralistyczny wsi Pomyje (układ placowy wsi) słabo czytelny ze względu na przekształcenia historycznej zabudowy mieszkaniowej, m. in. adaptacja dawnej szkoły na budynek mieszkalny, wprowadzenie blokowej zabudowy wielorodzinnej. Obecnie zabudowa pozbawiona jest cech historycznych, o charakterze raczej miejskim, obca miejscowej tradycji. Dawny cmentarz poewangelicki zdewastowany, nieczytelny w układzie przestrzennym wsi. Brak jest obiektów i obszarów postulowanych do objęcia ochroną zapisami planu miejscowego.

Historyczny zespół ruralistyczny wsi Lignowy Szlacheckie zachowany i czytelny, zwłaszcza w zachodniej części miejscowości, dobrze eksponowany z drogi krajowej nr 1 (poza obszarem opracowania zmiany studium). Od strony wschodniej, z drogi powiatowej Pomyje-Lignowy, układ historyczny zatracił swe wartości, m. in. poprzez budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego dla pracowników stacji pomp na ropociągu oraz przekształcenia wewnątrz dawnego obszaru bazy PGR. Wszystkie obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa oraz o wartościach historycznych postulowane do objęcia ochroną zapisami planów miejscowych znajdują się poza obszarem opracowania zmiany studium.

Wieś Janiszewko – układ ulicowy z zachowanymi elementami historycznej zabudowy. W obszarze opracowania znajdują się dwa obiekty – budynki mieszkaniowe nr 4 i 7, które wymagają zachowania i ochrony zapisami planu miejscowego.

Wieś Janiszewo – układ ulicowy z pozostałościami dawnego zespołu dworsko-parkowego. Historyczna zabudowa dworska nie zachowana, wewnątrz zespołu wprowadzono współczesną zabudowę blokową, historyczna zieleń zdewastowana. Zabudowa mieszkaniowa wsi utraciła walory historyczne poprzez wprowadzenie w sąsiedztwie blokowej zabudowy wielorodzinnej.

### **pozostałe uwarunkowania wg art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.**

Nie uległy zmianie bądź nie występują w obszarze opracowania zmian studium

## ***2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego***

### **kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

Obszar zmiany studium przeznaczony jest na cele lokalizacji inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, w tym lokalizacja turbin wiatrowych, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.

Elementy docelowej struktury przestrzennej w obszarze objętym opracowaniem są następujące:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w miejscowościach Janiszewo, Janiszewo i Lignowy Szlacheckie,
- zabudowa wielorodzinna w miejscowościach Janiszewo, Janiszewo, i Pomyje,
- zabudowa produkcyjna i usługowa, w tym związana z obsługą rolnictwa w miejscowościach Janiszewo, Janiszewo Lignowy Szlacheckie i Pomyje oraz wzdłuż drogi do Pomyj na granicy z miastem Pelplin, w obszarze dawnego PGR-u po drodze z Pomyj do Rudna,
- zabudowa związana z urządzeniami infrastruktury technicznej to istniejąca stacja pomp na ropociągu (wraz z istniejącym GPZ w jej obrębie) w miejscowości Lignowy Szlacheckie oraz planowany Główny Punkt Zasilania (GPZ) w ujęciu wariantowym: w sąsiedztwie stacji pomp na ropociągu oraz przy drodze z miejscowości Janiszewo do Pomyj,
- pozostały obszar objęty opracowaniem zmiany studium stanowią tereny rolnicze z zabudową zagrodową rozproszoną i zabudową zwartych jednostek osadniczych o przeważającej funkcji terenu zabudowa zagrodowa.

Dopuszcza się w obszarze zmiany studium tymczasowe zagospodarowanie i zabudowę związane z okresem budowy parku elektrowni wiatrowych, zwłaszcza w zakresie rozwiązań komunikacyjnych.

#### **W zakresie zmiany studium obszar II:**

Obszar zmiany studium przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

### **kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

W terenach rolniczych obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w zasięgu izolacji 45dB od planowanych turbin elektrowni wiatrowych. Nie dopuszcza się w obszarze opracowania lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zakaz lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych występuje w związku z istniejącymi i planowanymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 60m w każdą stronę od linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć,
- 135m w każdą stronę od rurociągu ropy naftowej i urządzeń z nim związanych,
- 15m w każdą stronę od gazociągu WC Dn 125 oraz Dn 500.

### **W zakresie zmiany studium obszar II:**

Ograniczenia w lokalizacji zabudowy związane są z położeniem wzdłuż dróg publicznych: wojewódzkiej nr 229 w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego i drogi powiatowej w klasie drogi lokalnej.

W zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującej co najmniej 15 działek budowlanych należy zaprojektować ogólnodostępny teren zieleni publicznej z placem zabaw dla dzieci. Dla zabudowy usługowej przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych – min 2 mp na każde 100m<sup>2</sup> usług, realizowane w terenach związanych z inwestycjami usługowymi jak również w terenach ogólnodostępnych.

### **Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

Wieś Pomyje – ze względu na brak obiektów i zespołów o wartościach historycznych postulowanych do objęcia ochroną prawną lub zapisami planu miejscowego, brak jest również przesłanek do ochrony układu przestrzennego wsi i wyznaczania stref ochrony konserwatorskiej.

Wieś Lignowy Szlacheckie posiada historyczny układ przestrzenny postulowany do ochrony – w całości znajduje się poza obszarem opracowania zmiany studium. Ewentualne wyznaczenie strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego od strony wschodniej powinno nastąpić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wymaga korekty oraz uściślenia w stosunku do strefy wyznaczonej w dawnym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego dla gminy Pelplin (obowiązywał do końca 2003r.)

Wieś Janiszewko – w obszarze opracowania znajdują się dwa obiekty – budynki mieszkaniowe nr 4 i 7, które wymagają zachowania i ochrony zapisami planu miejscowego.

Wieś Janiszewo – obszar dawnego zespołu dworsko-parkowego postulowany jest do ochrony, a obszar dawnego parku powinien być na etapie planu miejscowego objęty zakazem zabudowy oraz nakazem ochron pojedynczych okazów historycznej zieleni.

### **kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

W obszarze opracowania zmiany studium, dla potrzeb lokalizacji inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych konieczne są zmiany w zakresie komunikacji – rozbudowa systemów komunikacji o następujące elementy:

- modernizacja skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 230 i drogi gminnej w miejscowości Janiszewo polegająca na dostosowaniu parametrów skrzyżowania dla celów budowy i obsługi obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych oraz tymczasowo – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, budowa objazdu miejscowości Janiszewo, łącząca drogę wojewódzką nr 230 i drogą gminną,
- modernizacja skrzyżowania drogi krajowej nr 1 i drogi powiatowej nr 2818G w miejscowości Lignowy Szlacheckie polegająca na przebudowie poprzez budowę tymczasowego (na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych) skrzyżowania, w zakresie budowy lewoskrętu w miejscowości Lignowy Szlacheckie na kierunku do Gdańska,
- budowa zjazdów (miejsc włączenia) komunikacji wewnętrznej farmy wiatrowej do dróg publicznych – dotyczy to dwóch miejsc na drodze krajowej nr 1 – warunki techniczne lokalizacji miejsc dostępowych zostaną uzgodnione z Zarządcą Drogi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedstawieniu koncepcji projektu technicznego zjazdu w skali co najmniej 1:1000,
- budowa zjazdów (miejsc włączenia) komunikacji wewnętrznej farmy wiatrowej do dróg publicznych – dotyczy to dwóch miejsc na drodze wojewódzkiej nr 229 – warunki techniczne lokalizacji miejsc dostępowych zostaną uzgodnione z Zarządcą Drogi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedstawieniu koncepcji projektu technicznego zjazdu w skali co najmniej 1:1000,
- tymczasowa – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, zmiana przebiegu drogi powiatowej nr 2818G w miejscowości Pomyje
- tymczasowa – wyłącznie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, budowa objazdu miejscowości Pomyje, łącząca drogę powiatową nr 2818G i drogę wewnętrzną prowadzącą do miejscowości Rudno,

W zakresie rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przewiduje się:

- projektowany Główny Punkt Zasilania (GPZ) (lokalizacja w ujęciu wariantowym) związane z budową parku elektrowni wiatrowych,
- sieci kablowe i napowietrzne elektroenergetyczne WN i ŚN związane z przesyłem energii elektrycznej wytworzonej z energii wiatrowej.

### **obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

#### **W zakresie zmiany studium obszar I:**

Nie wyklucza się sytuowania w obszarze zmiany studium sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz dróg publicznych niezbędnych dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy.



**W zakresie zmiany studium obszar II:**

Nie wyklucza się sytuowania w obszarze zmiany studium sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz dróg publicznych niezbędnych dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy.

**obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

W obszarze opracowania występują grunty rolne, które są chronione na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami). Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla tych gruntów rolnych może być wymagana zgoda Marszałka Województwa lub właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium, gdyż na jej obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

W obszarze opracowania występują grunty rolne które są chronione na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami). Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla tych gruntów rolnych może być wymagana zgoda Marszałka Województwa lub właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium, gdyż na jej obszarze występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

**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**

**W zakresie zmiany studium obszar I:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium.

**kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej****W zakresie zmiany studium obszar I:**

Część obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych cele nierolnicze. Grunty orne nieobjęte bezpośrednio zainwestowaniem lub zajęte wyłącznie na czas budowy inwestycji związanej z realizacją parku elektrowni wiatrowych mogą być nadal gospodarczo wykorzystywane. Przy planowaniu inwestycji należy dążyć do minimalizowania strat w zasobie rolnym – przeznaczać pod zainwestowanie w pierwszej kolejności grunty najniższych klas bonitacyjnych.

W obszarze opracowania zmiany studium, na terenach rolniczych, dopuszcza się lokalizację inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, w tym lokalizacja turbin wiatrowych, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.

W obszarze opracowania zmiany studium zakaz zabudowy w terenach intensywnej gospodarki rolnej – gleby klas I-IIIb będących własnością gminy lub Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nie dotyczy elementów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych.

**W zakresie zmiany studium obszar II:**

Cały obszar objęty przedmiotowym opracowaniem wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych cele nierolnicze.

**pozostałe kierunki wg art. 10 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.**

Nie zmieniają się lub nie występują w obszarze opracowania zmian studium.

## **CZĘŚĆ B**

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie Nr ..... z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin, obejmujący obszar w rejonie miejscowości Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński - aneks

**Załącznik nr 1**  
**do uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie**  
**Nr XXVII/253/09 z dnia 14 września 2009r.**  
**w sprawie uchwalenia zmiany**  
**studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta i gminy Pelplin w rejonie miejscowości**  
**Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński**

<p><b>Przedsiębiorstwo Projektowo Realizacyjne "DOM" Sp. z o. o.</b>  <b>83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34 G</b>  <b>tel (0-58) 562-20-57, 561-12-40, fax (0-58) 561-14-78</b>  <b>e-mail: domstar@dobrynet.pl</b></p>		
<p><b>Miasto i Gmina Pelplin</b>  <b>rejon wsi Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy</b>  <b>Dwór Pelpliński</b>  <b>Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b>  <b>gminy i miasta Pelplin</b></p>		
<p><b>Ustalenia zmiany studium</b>  <b>aneks</b></p>		<p>Nr umowy:  35/2008 z dnia  29.09.2008r.</p>
Projektant	<p>dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska  <i>(uprawnienia urbanistyczne nr 1540,  wpis do Izby Urbanistów nr G-005/2002)</i></p>	
Sprawdzający	<p>mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk  <i>(uprawnienia do projektowania w panowaniu przestrzennym.  nr 1334/93, wpis do Izby Urbanistów nr G-005/2002)</i></p>	
<p>data opracowania: <b>sierpień 2009</b></p>		

<b>I. Część ogólna .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Przedmiot opracowania .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Podstawa opracowania, materiały wyjściowe.....</b>	<b>6</b>
<b>II. Ustalenia zmiany studium .....</b>	<b>8</b>
<b>1. uwarunkowania, wg art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.....</b>	<b>8</b>
1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu .....	8
1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	9
1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	10
1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	13
1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.....	14
1.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	15
1.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	16
1.9. Stan prawny gruntów.....	19
1.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	19
1.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....	20
1.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych .....	21
1.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	21
1.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	21
1.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	23
1.17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze opracowania - synteza .....	23
<b>2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. ....</b>	<b>25</b>
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	25
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy .....	29
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	32
2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	33
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	35
2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	38

2.7. 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.....	38
2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	38
2.9. 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.....	38
2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	39
2.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	41
2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	41
2.13. 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) .....	41
2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....	41
2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	41
2.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	42
<b>III. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań .....</b>	<b>42</b>
<b>IV. Synteza ustaleń zmiany studium .....</b>	<b>43</b>
<b>V. Załączniki graficzne .....</b>	<b>46</b>

# I. Część ogólna

## 1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania są ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin w rejonie miejscowości Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński stanowiące załącznik do Uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia zmiany studium. Niniejsza zmiana studium jest trzecią wykonywaną od momentu sporządzenia dokumentu studium w latach 1998-1999r. Poprzednie zmiany studium były sporządzone i uchwalone w 2006r.

Procedura opracowania została wszczęta przez Radę Miejską w Pelplinie zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Uchwałą Rady Miejskiej w Pelplinie **Nr XVIII/165/08 z dnia 18 listopada 2008r.** zmieniającej Uchwałę Nr XVII/161/08 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 18 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),

w celu określenia polityki przestrzennej gminy sporządza się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które musi zawierać następujące elementy:

Art. 10. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) 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;

- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 9) 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;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) 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);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) dla projektu studium wymagane jest:

§ 4. 1. Projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w [art. 10](#) ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w [art. 10](#) ust. 2 ustawy;
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w [art. 10](#) ust. 2 ustawy;
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

2. W projekcie studium należy określić wpływ uwarunkowań, o których mowa w [art. 10](#) ust. 1 ustawy, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w [art. 10](#) ust. 2 ustawy.

§ 6. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium:

- 1) ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej "planami miejscowymi";
- 2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w [art. 72](#) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w [ustawie](#) z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23, poz. 150, z późn. zm.);
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w

[art. 19](#) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 959);

- 5) *ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;*
- 6) *ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*

## **2. Podstawa opracowania, materiały wyjściowe**

- Umowa trójstronna (nr 35/2008 – znak wew. firmy Dom) z dnia 29 września 2008r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 10.02.2009r. pomiędzy Gminą Pelplin, NordWind Sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach i Przedsiębiorstwem Projektowo-Realizacyjnym "DOM" Sp. z o.o. w Starogardzie Gdańskim

Materiały wyjściowe wykorzystane w niniejszym opracowaniu są następujące:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin wykonane przez Przedsiębiorstwo Projektowo – Realizacyjne "DOM" sp. z o. o. w Starogardzie Gd., ul. Kościuszki 34G, 1999r. - Uchwała nr XI/75/99 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 sierpnia 1999r. wraz ze zmianami opracowanymi w 2006r.
- Strategia rozwoju gminy przyjęta Uchwałą nr XI/76/99 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 28 sierpnia 1999r.
- Projekt zmiany Planu Zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego – wersja do opiniowania i uzgodnień przez samorządy gminne – luty 2009
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Pelplin, z załącznikiem graficznym w skali 1:10000 – zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy i Miasta Pelplin Nr II/14/92 z dn. 12 marca 1992r. stracił ważność z mocy prawa z dniem 31 grudnia 2003r.
- opracowanie ekofizjograficzne 2008r., opracowane przez Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „Proeko” z Gdańska,
- Program opieki nad zabytkami Miasta i Gminy Pelplin, 2007
- Uchwała Nr XVI/137/08 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków dla Gminy Pelplin
- mapa ewidencyjna w skali 1:5000
- mapa topograficzna w skali 1:10000
- materiały i dokumenty zgromadzone przez Urząd Miasta i Gminy w Pelplinie dot. obszaru opracowania (wnioski, pisma itp.)
- wizja w terenie – październik 2008r.

Przepisy prawa:



- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003.80.717, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2006.156.1118, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008.25.150, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008.199.1227)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. 05.239.2019, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 04.92.880, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 04.121.1266, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 03.162.1568)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 04.261.2603, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. 05.240.2027)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U 2006.89.625, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 07.19.115, z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 99.43.430)
- Ustawa z dnia 27 października 1994r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (tekst jednolity: Dz. U. 2004.256.2571)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2008.193.1194, z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 02.75.690 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. 07.86.579)
- Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. 01.97.1055)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 07.120.826)

## II. Ustalenia zmiany studium

### **1. uwarunkowania, wg art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.**

#### **1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Obszar opracowania jest położony na północny zachód od miasta Pelplin. Jest on ograniczony:

- od północy granicą administracyjną gminy Pelplin,
- od zachodu granicą administracyjną gminy Pelplin,
- od południa w obrębie Rombark granicą administracyjną gminy Pelplin, w obrębach geodezyjnych Ropuchy i Rajkowy granicą tych obrębów geodezyjnych,
- od wschodu granicą administracyjną obrębu geodezyjnego Rombark oraz linia kolejową.

Administracyjnie jest to obszar gminy Pelplin, powiat Tczewski, województwo pomorskie. Obszar objęty zmianą studium obejmuje cztery obręby geodezyjne: Rajkowy (za wyjątkiem terenu położonego na wschód od linii kolejowej), Rombark, Ropuchy i niewielki fragment obrębu Rożental, położony pomiędzy drogą wojewódzką nr 229 a ul. Bielawską.

Obszar opracowania stanowią w przeważającym obszarze użytki rolne z zabudową zagrodową oraz grunty leśne w dolinie rzek: Wierzyca i Węgiermuca. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna wraz z usługami podstawowymi jest skupiona w trzech wsiach: Rajkowy, Nowy Dwór i Rombark.

Największą miejscowością w obszarze opracowania jest wieś Rajkowy, położona na północ od miasta Pelplin przy drodze wojewódzkiej nr 230. W historycznym układzie przestrzennym wsi przeważa zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami podstawowymi. W zachodniej części wsi znajduje się kościół wraz z plebanią. W południowej części miejscowości znajduje się zespół zabudowy blokowej wraz z ogrodami działkowymi z nią związanymi oraz po przeciwnej stronie drogi wojewódzkiej szkoła. Do obrębu geodezyjnego Rajkowy należą również zabudowania zagrodowe wzdłuż drogi powiatowej do Rudna oraz drogi gminnej do Pelplina przez Oranasowo. Pojedyncza zabudowania zagrodowe znajdują się również w zachodniej części obrębu, położone w terenach leśnych i w dolinie rzeki Wierzyca.

Wieś Nowy Dwór, dawny majątek rolny (PGR), obecnie stanowi zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w budynkach dawnych czworaków. Obiekty produkcyjne związane z rolnictwem są całkowicie zdewastowane i nie istnieją, a z zabudowań dawnego majątku pozostała jedynie kaplica, w której odbywają się nabożeństwa oraz dom mieszkalny dawnego zarządcy obecnie przeznaczony na mieszkania.

Wieś Ropuchy to miejscowość o charakterze rozproszonym składająca się z zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej. Przy drodze

wojewódzkiej nr 229 znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej związany z gospodarstwem leśnym.

Wieś Bielawki to również miejscowość o charakterze rozproszonym składająca się głównie z zabudowań zabudowy zagrodowej. Większy zespół zabudowy znajduje się w otoczeniu Domu Pomocy Społecznej. W związku z budową autostrady część zabudowań zagrodowych po wschodniej stronie drogi ma utrudnione powiązania komunikacyjne, jednakże każde ma dostęp do drogi powiatowej.

Zabudowa we wsi Rombark jest zdominowana przez budynki dawnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego, obecnie nieużytkowanego. Wraz z zabudowaniami produkcyjnymi powstała zabudowa wielorodzinna w postaci bloków mieszkalnych i ogrody działkowe jej przynależne. Oprócz tego we wsi znajduje się kilka zabudowań zagrodowych.

Z obiektów produkcyjnych, magazynowo składowych, usług komercyjnych w obszarze opracowania znajdują się:

- baza produkcyjno-hodowlana PGR Hilarowo (należąca do Agencji Rolnej – przeznaczona do likwidacji) na północ od wsi Rajkowy przy drodze wojewódzkiej nr 230;
- była baza przetwórstwa rolno-spożywczego w Maniowie – zabudowa mieszkaniowa i obiekty produkcyjne, na południe od wsi Rajkowy przy drodze wojewódzkiej nr 230;
- zakład produkcyjny „De Graaf” (producent orzeszków ziemnych) w południowej części obrębu Rajkowy, tzw. Ornasowo;
- zakład mięsny „Rzeźnictwo Michna” we wschodniej części obrębu Ropuchy, przy drodze powiatowej w kierunku miejscowości Klonówka;
- zakład masarski „S. Rąbała” we wschodniej części obrębu Rombark, w miejscowości Bielawki,
- sklepy spożywczo-przemysłowe w poszczególnych miejscowościach.

Elementy komunikacji oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej scharakteryzowano w rozdziale 1.14.

## **1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Stan ładu przestrzennego w obszarze zmiany studium nie jest zadowalający – dotyczy to zwłaszcza terenów zabudowanych i zainwestowanych. Polityka przestrzenna w zakresie lokalizacji nowej zabudowy i zagospodarowania w ostatnich latach była prowadzona głównie na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. To narzędzie bardzo ograniczone w zakresie możliwości kształtowania ładu przestrzennego, zwłaszcza w sposób całościowy odnoszący się np. do całej miejscowości. Pożądanym byłoby sporządzenie planów miejscowych dla znacznych obszarów poszczególnych wsi, szczególnie tych, które posiadają wyjątkowe wartości kulturowe, a z drugiej strony posiadają potencjał rozwojowy. Naturalne użytkowanie terenu rolnicze, wraz z zabudową zagrodową w gruntach rolniczych w otoczeniu wsi Bielawki, Rombark, Ropuchy zachowują ład przestrzenny.

Obszar opracowania posiada cenne walory środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu (porównaj kolejny rozdział 1.3.), które wymagają ochrony. Niektóre z nich postuluje się objąć ochroną prawną (propozycje ochrony walorów w kolejnych rozdziałach) na podstawie przepisów szczególnych, a inne stanowią lokalną wartość przestrzenną do ochrony w planie miejscowym i do wykorzystania w lokalnych programach rozwojowych gminy. W pierwszej kolejności ochroną należy

objąć miejscowość o zachowanym, czytelnym układzie ruralistycznym – Rajkowy, a także cenne zespoły zabudowy wraz z towarzyszącą im historyczną zielenią: zespół dworsko parkowy w Ornasowie, cmentarze w Rajkowach i Ornasowie, obiekt sakralny wraz z otoczeniem w Rajkowach, kaplica w Nowym Dworze, dwór w Ropuchach. Kolejnym zagadnieniem jest opracowanie takich wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów, które zapewnią obecnym i przyszłym mieszkańcom wysoką jakość życia. Szczególnie dotyczy to nowopowstających zespołów zabudowy mieszkaniowej, w których należy przewidzieć tereny dla realizacji zieleni publicznej, ogólnodostępnych miejsc parkingowych oraz ustalić jednolite zasady kształtowania zabudowy. Opracowane zatem w części kierunków studium wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów muszą odpowiadać na indywidualne cechy i wymogi ochronne walorów środowiska w poszczególnych miejscowościach.

### **1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### Potencjał agroekologiczny

Najlepszym wyznacznikiem potencjału agroekologicznego środowiska przyrodniczego są kompleksy rolniczej przydatności gleb, stanowiące „zbiorcze typy siedliskowe rolniczej przestrzeni produkcyjnej”. Obejmują one tereny o podobnych właściwościach rolniczych, najbardziej odpowiednie dla rozwoju i planowania poszczególnych roślin uprawnych. Kompleksy wyznacza się z uwzględnieniem charakteru i właściwości gleb (typ, rodzaj, gatunek, właściwości fizyczne i chemiczne, stopień kultury) oraz lokalnych warunków klimatycznych, geomorfologicznych i wilgotnościowych.

Zgodnie z waloryzacją agroekologiczną na obszarze opracowania zdecydowanie dominują bardzo dobre warunki agroekologiczne (przewaga kompleksów 1, 2, 3, 1z). Mały udział stanowią kompleksy 4, 5, 8, 2z (dobre warunki agroekologiczne) zajmujące niewielkie powierzchnie na całym obszarze opracowania. Słabe i bardzo słabe warunki agroekologiczne (przewaga kompleksów 6, 7, 9, 3z) występują sporadycznie na całym obszarze opracowania. W ogólnej ocenie potencjał agroekologiczny obszaru opracowania jest bardzo duży.

W obniżeniach terenu wykształciły się gleby organiczne (torfowe, mułowo-torfowe i torfowo-mułowe).

#### Potencjał leśny

Na obszarze opracowania największe kompleksy zajmują lasy liściaste z udziałem sosny, dominujące w południowo-zachodniej części obrębu Ropuchy i na wschód od doliny rzeki Wierzycy (zachodnia część obrębu Rajkowy). Lasy iglaste występują niewielkimi płatami w zachodniej części obrębu Ropuchy i w dolinie rzeki Wierzycy (w zachodniej części obrębu Rajkowy). Lasy liściaste stanowią niewielkie zbiorowiska w dolinie rzeki Węgiermucy i na całym obszarze opracowania (dominują olsze, brzozy i jesiony). Ponadto na obszarze opracowania występują młodniki oraz szkółka leśna „Jabłowo”.

#### Atrakcyjność i przydatność rekreacyjna

Potencjał rekreacyjny środowiska przyrodniczego obszaru opracowania jest zróżnicowany. Istotne walory krajobrazowe posiada dolina rzeki Wierzycy oraz duże kompleksy leśne w południowo-zachodniej części obrębu Ropuchy i zachodniej

części obrębu Rajkowy. Przez las, w południowo-zachodniej części obrębu Ropuchy przebiega Zielony Szlak Ziemi Tczewskiej im. Romana Klima. Przewaga terenów rolniczych na obszarze opracowania wpływa na obniżenie potencjału rekreacyjnego całego obszaru.

Znaczny potencjał rekreacyjny doliny Wierzycy (wynikający z jej walorów krajobrazowych) jest ograniczony ze względu na barierę w postaci wysokich zboczy. Odpowiednie zagospodarowanie terenu (z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej), umożliwiające dostępność rzeki, w znacznym stopniu zwiększałoby atrakcyjność turystyczną terenu.

#### Zasoby wodne

Zasoby wód powierzchniowych obszaru opracowania są reprezentowane przez Wierzycę, Węgiermucę, znaczną liczbę „oczek wodnych”, rowy melioracyjne i podmokłości. Duża część obszaru opracowania wyłączona jest z odpływu powierzchniowego (obszary bezodpływowe chłonne i ewapotranspiracyjne). W związku z pojeziernym charakterem rzeki Wierzycy i związanym z tym stosunkowo dużym spadkiem od kilkuset już lat wody rzeki wykorzystywane są gospodarczo w postaci głównie młynów, zastawek, jarów, jezior zaporowych. W północno-zachodniej części obrębu wsi Rombark znajduje się zbiornik odparowujący, zapewniający ochronę środowiska przed wodami spływającymi z autostrady A1. W południowo-zachodniej części obrębu Rajkowy znajduje się stacja uzdatniania wody, a w południowej części obrębu Ropuchy mieści się zbiornik wyrównawczy zapobiegający nierównomiernej pracy studni głębinowych.

Obszar opracowania położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych, wyznaczonych na obszarze całego kraju.

#### Zasoby surowców mineralnych

Na obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

#### Osnowa ekologiczna gminy

Na obszarze opracowania istotną wartość ekologiczną posiadają:

- korytarz ekologiczny rangi regionalnej doliny rzeki Wierzycy z kompleksami lasów liściastych i lasów liściastych z udziałem sosny;
- korytarz ekologiczny rangi subregionalnej rzeki Węgiermucy z kompleksami łąk i niewielkimi kompleksami lasów liściastych;
- las w południowo-zachodniej części obrębu Ropuchy oraz kompleks leśny w zachodniej części obrębu Rajkowy;
- śródpolne zakrzaczenia z roślinnością hydrogeniczną;
- niewielkie zbiorniki wodne z roślinnością hydrogeniczną (szuwary, pałki wodne).

Wymienione elementy systemu osnowy ekologicznej wymagają ochrony w sensie terytorialnym i jakościowym. W ich obrębie pożądane są działania pielęgnacyjne (podtrzymywanie aktualnego stanu), restytucyjne (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjne (wzbogacenie ekologiczne lub zmiana charakteru struktur przyrodniczych).

#### Ekofizjograficzne kompleksy funkcjonalne

##### Agrokompleksy

Kompleksy te obejmują przeważającą część obszaru opracowania. W związku z bardzo dużym potencjałem agroekologicznym kompleksy te powinny pełnić funkcję rolniczych obszarów produkcyjnych.

Postuluje się na terenach rolniczych przy utrzymaniu wysokiej intensywności i produktywności wprowadzanie i popularyzowanie zasad gospodarki rolnej, protegujących formy tzw. rolnictwa ekologicznego (zrównoważonego).

#### Kompleksy osadnicze

Na obszarze opracowania występują zróżnicowane warunki fizjograficzne dla zainwestowania, w tym:

- wierzchowina wysoczyzny morenowej – typ środowiska generalnie przydatny pod względem warunków fizjograficznych dla urbanizacji, ograniczenia wynikają z występowania gruntów nienośnych w niektórych obniżeniach terenu (torfy, utwory mułowo-torfowe i torfowo-mułowe);
- strefa zboczy wysoczyzny morenowej pagórkowatej – umiarkowane i trudne warunki fizjograficzne ze względu na duże nachylenia terenu i zagrożenie morfo- dynamiką, zbocza mają zróżnicowane nasłonecznienie i w konsekwencji warunki termiczne w zależności od nachylenia i ekspozycji;
- dna obniżen dolinnych Wierzycy i Węgiermucy oraz zagłębień terenu – typ środowiska o niekorzystnych warunkach dla zainwestowania (płytki pierwszy poziom wód podziemnych, częściowo nienośne utwory organiczne, obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią), niekorzystne warunki bioklimatyczne.

Niewielkie ograniczenia dla lokalizacji zainwestowania na obszarze opracowania stwarzają warunki ekologiczne. Związane są one przede wszystkim z lokalnymi systemami terenów hydrogenicznych oraz przydrożnych i śródpolnych szpalerów drzew.

Występujące na obszarze opracowania zasoby użytkowe środowiska przyrodniczego nie stwarzają ograniczeń dla rozwoju osadnictwa, z wyjątkiem wysokiej jakości pokrywy glebowej.

Uwarunkowania ekologiczne wynikają z charakteru lokalnych ekosystemów oraz z potencjalnego oddziaływania na zwierzęta fruwalące.

Na obszarze opracowania wyznaczono progi ekofizjograficzne rozwoju osadnictwa i preferowane kierunki przestrzennego rozwoju wsi. W uwzględnionych w ocenie wsiach o zwartej zabudowie występują korzystne warunki ekofizjograficzne dla rozwoju zainwestowania osadniczego.

#### Kompleks ekologiczno-rekreacyjny - dolina Wierzycy

Kompleks ten proponowany jest do włączenia do wojewódzkiego systemu obszarów chronionej przyrody i krajobrazu jako Kociewski Obszar Chronionego Krajobrazu. Zasadne jest wprowadzenie tu infrastruktury turystycznej (obsługa spływów, ogólnodostępna baza noclegowa, pola biwakowe itp.), umożliwiającej rozwój rekreacji i turystyki na poziomie dostosowanym do chłonności rekreacyjnej doliny. Obliczenie chłonności wymaga specjalistycznych analiz przyrodniczych.

#### Kompleks energetyki wiatrowej

Zakładając wyłączenie z lokalizacji dolin Wierzycy i Węgiermucy na obszarze opracowania występują uwarunkowania ekologiczne dla lokalizacji elektrowni wiatrowych związane przede wszystkim z problemem potencjalnego oddziaływania elektrowni na ptaki i nietoperze. Problem ten rozstrzygnie planowany, roczny monitoring środowiska.

Z wymagań technicznych dotyczących pracy elektrowni wiatrowych wynika, że projektowane zespoły tych urządzeń lokalizowane są na terenach rolnych i porolnych, w oddaleniu od terenów mieszkalnych i usług towarzyszących tak, że żadna z elektrowni nie graniczy bezpośrednio z obszarami o funkcji chronionej. Ze względu na potencjalne zasięgi oddziaływania zespołów elektrowni wiatrowych należy sprawdzić prognozowane poziomy hałas, jakie mogą one wytwarzać w środowisku na granicy istniejących i planowanych zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego funkcji chronionych. Wstępnie można przyjąć jako bezpieczne odległości elektrowni wiatrowych od zabudowań mieszkalnych 400-500 m dla poziomu hałasu 45dB, w zależności od typu elektrowni. U uruchomienie zespołu elektrowni wiatrowych zmienia okresowo (średnio 20-25 lat) stan klimatu akustycznego w środowisku w rejonie lokalizacji. Fakt ten znacząco wpływa na możliwość zmiany jego funkcji urbanistycznych i wprowadza ograniczenia związane z użytkowaniem terenów sąsiadujących z planowaną inwestycją. Analizując istniejące i ewentualne mogące zaistnieć w przyszłości sposoby zagospodarowania terenu należy brać pod uwagę możliwość pojawienia się w sąsiedztwie planowanych zespołów elektrowni wiatrowych nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy zagrodowej oraz niektórych usług.

Oprócz hałasu planowany zespół elektrowni wiatrowych będzie źródłem emisji promieniowania elektromagnetycznego (Stacje Elektroenergetyczna SE 400/110kV oraz istniejące i planowane linie elektroenergetyczne WN).

Planowany zespół elektrowni wiatrowych i innych dużych obiektów technicznych (linie elektroenergetyczne i SE), w istotny sposób zmieni krajobraz i spowoduje jego dalszą antropizację w obrębie i w otoczeniu obszaru opracowania. Rolno-leśny krajobraz obszaru opracowania nabierze cech krajobrazu infrastrukturalnego.

#### **1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Według programu opieki nad zabytkami Miasta i Gminy Pelplin na lata 2008-2011 na obszarze zmiany studium znajdują się następujące obszary i obiekty o wartościach kulturowych podlegające ochronie:

- a) poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych:
  - układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplina (decyzja nr KL.VI/0138/78 z dnia 09.04.1978, nr rejestru 974, nowy A-911) – w obszarze opracowania znajdują się dwie strefy: ochrony krajobrazu oraz ograniczenia gabarytu, a także obiekt archeologiczny w zakolu rzeki Wierzycy,
  - kościół parafialny p.w. Św. Bartłomieja wraz z cmentarzem, starodrzewem, kaplicą grobową rodziny Maniów, murem, plebanią, organistówką i otoczeniem w Rajkowach (decyzja nr PWKZ.R.4190-33/7103-3/2006/2007, z dnia 10.01.2007r., nr rejestru A-1800),
- b) poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych:
  - grodziski wczesnośredniowieczny w Rajkowach, decyzja z dnia 03.09.1962r., nr rejestru 20,
  - grodzisko wczesnośredniowieczne w Pelplinie decyzja nr 154/Archeol. z dnia 15.06.1971r.,
  - osada w Pelplinie decyzja nr 127/Archeol. z dnia 31.03.1971r.;
  - osada w Rajkowach decyzja nr 128/Archeol. z dnia 13.03.1971r. (wpisana do rejestru pod nazwą "Radostowo");
- c) poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków:

- miejscowość Bielawki: budynek gospodarczy, Dom Pomocy Społecznej, kapliczka, szkoła,
  - miejscowość Nowy Dwór: budynek nr 1, kaplica, kapliczka I, kapliczka II,
  - Rajkowy-Ornasowo: cmentarz, dwór, park,
  - Rajkowy wieś: budynki nr 1, n1 gospodarczy, nr 2, nr 3, nr 5, nr 5 gospodarczy, nr 6, nr 12, nr 14, nr 16, nr 17, nr 18, nr 22, nr 25, nr 26, nr 27, nr 28, nr 37, nr 60, nr 66, nr 69, nr 72, nr 73, nr 73 gospodarczy, nr 75, nr 76, nr 124 gospodarczy, nr 124 magazyn, nr 143 Nadleśnictwo, nr 143 stodoła, nr 143 obora cmentarz, kapliczka I, kapliczka II, kapliczka III, kościół, mur i brama cmentarza, plebania, trafostacja;
  - Rombark: dwór, szkoła;
  - Ropuchy: dwór, kapliczka.
- d) jako obiekty zabytkowe wyróżniające się w skali regionu:
- obiekt sakralny – kościół barokowy w Rajkowach,
  - cmentarz rodowy w Ornasowie

Jako cel strategiczny Programu Opieki nad zabytkami zapisano:  
*zachowanie dziedzictwa kulturowego miasta i gminy Pelplin służące budowie tożsamości regionalnej oraz promocji turystycznej:*

*priorytet I – odnowa dziedzictwa kulturowego miasta i gminy*

wyróżnione działania dla obszaru opracowania:

- a) konserwacja renowacja, rewitalizacja obiektów zabytkowych: kaplica w Nowym Dworze, kaplica w Ornasowie, cmentarz przykościelny w Rajkowach, dwór w Ornasowie, wartościowe domy wiejskie;
- b) zachowanie charakterystycznych elementów krajobrazu kulturowego gminy Pelplin: zespół dworsko parkowy w Ornasowie, cmentarze w Rajkowach i Ornasowie, obiekt sakralny wraz z otoczeniem w Rajkowach;
- c) ekspozycja najcenniejszych obiektów poprzez ich oznakowanie wraz z informacją o nich.

*priorytet II – badania, dokumentacja i promocja dziedzictwa kulturowego*

wyróżnione działania dla obszaru opracowania:

- a) rozpoznanie badawcze zabytków przed procesem inwestycyjnym,
- b) określenie specyfiki regionalnej obiektów zabytkowych,
- c) promowanie tradycyjnych form architektury i sztuki regionalnej;
- d) edukacja i popularyzacja wiedzy o regionalnym dziedzictwie kulturowym,
- e) promocja regionalnego dziedzictwa służąca kreacji produktu turystyki kulturowej

### **1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

Generalnie mieszkańcy w obszarze opracowania, jak i całej gminie Pelplin obsługiwani są w zakresie:

- usług administracyjnych na poziomie lokalnym - wydawanie decyzji administracyjnych, obsługa interesantów są prowadzone przez Urząd Miasta i Gminy w Pelplinie,
- usług komunalnych - dostarczanie wody, odbiór ścieków, odbiór i unieszkodliwianie odpadów, dostawa ciepła realizują gminne spółki i prywatne przedsiębiorstwa,



- usług społecznych - pomoc społeczna, usługi edukacyjne i wychowawcze, usługi w zakresie ochrony zdrowia, zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz w dziedzinie kultury.

W obszarze opracowania znajdują się następujące obiekty z zakresu usług społecznych:

- szkoła podstawowe i gimnazjum w Rajkowach,
- przedszkole w Rajkowach,
- świetlica wiejska w Rajkowach i w Bielawkach,
- kościół w Rajkowach i kaplica w Nowym Dworze Pelplińskim,
- teren zieleni sportu i rekreacji w Nowym Dworze Pelplińskim i w Rajkowach

W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną w obszarze opracowania:

- wszystkie miejscowości są zaopatrywane w wodę z wodociągu,
- wieś Rajkowy jest podłączana do kanalizacji sanitarnej w mieście Pelplin (w trakcie realizacji),
- do wsi Bielawki jest doprowadzony gazociąg średniego ciśnienia, z którego można zaopatrywać w gaz istniejące i projektowane budynki

Poziom zaspokojenia mieszkańców w usługi jest zadowalający.

## **1.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

### Zagrożenie powodzią

Centralna część obszaru opracowania położona jest w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzycy. Zgodnie z dokumentacją „Wyznaczanie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia terenów zalewowych” (2003) oznaczono granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rzeki Wierzycy od wody o prawdopodobieństwie występowania (przewyższenia)  $p=1\%$  i  $p=10\%$ .

W obrębie doliny rzeki Węgiernicy ewentualne wylewy mogą obejmować dno doliny, przez którą przepływa (brak odpowiedniej dokumentacji).

Ponadto na obszarze opracowania, w obrębie lokalnych obniżień terenu może występować jego podtapianie w efekcie wahań pierwszego poziomu wody podziemnej (po intensywnych opadach atmosferycznych i po roztopach śniegu).

### Zagrożenie ruchami masowymi

W przypadku terenów o naturalnych predyspozycjach do powstawania ruchów masowych, ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfodynamicznych.

Za osuwiskotwórcze uznaje się generalnie nachylenie terenu  $15-35^{\circ}$ . Powyżej  $35^{\circ}$  występuje zjawisko odpadania i obrywania mas skalnych i zwietrzliny. Najskuteczniej stabilizuje zbocza zwarta pokrywa roślinna. Wynika m. in. z tego konieczność ochrony pokrywy roślinnej. Na obszarze opracowania wyznaczono tereny niebezpieczne o nachyleniu  $>15^{\circ}$  zagrożone ruchami masowymi.

Potencjalne zagrożenie wystąpienia ruchów masowych mogą spotęgować niewłaściwe lokalizacje obiektów budowlanych, brak roślinności na zboczach (np. w wyniku zabiegów agrotechnicznych) i wprowadzanie sztucznych podcięć zboczy (skarp).

### Ekstremalne stany pogodowe

Powszechnym zagrożeniem w warunkach środowiska przyrodniczego Polski są ekstremalne stany pogodowe, jak bardzo silne wiatry, długotrwałe, intensywne opady

deszczu lub śniegu. Zapobieganie ekstremalnym stanom pogodowym jest niemożliwe a likwidacja skutków jest kwestią organizacyjną.

### Komunikacja

Komunikacyjne zanieczyszczenia atmosfery mogą powodować niekorzystne zmiany wartości produkcyjnej gleb i wpływać niekorzystnie na roślinność przydrożną (drzewa, krzewy i roślinność zielną) oraz na zdrowie mieszkańców w otoczeniu dróg ludzi. To negatywne oddziaływanie spowodowane jest emisją spalin zawierających m.in. metale ciężkie, dwutlenek siarki i tlenki azotu oraz pył. Motoryzacyjne zanieczyszczenia atmosfery są związkami toksycznymi, powodującymi osłabienie fotosyntezy, degradację chlorofilu, zakłócenia w transpiracji i oddychaniu, przebarwienia, chlorozę, nekrozę liści, szybsze ich starzenie, upośledzenie wzrostu oraz zmniejszenie odporności na choroby i szkodniki.

Drugim aspektem uciążliwości komunikacyjnej jest hałas drogowy. Dotyczy to: autostrady A1, dróg wojewódzkich nr 229 i 230, dróg powiatowych oraz gminnych, a także linii kolejowej nr 131. Na obszarze opracowania nastąpi intensyfikacja hałasu komunikacyjnego ze względu na wzrastającą liczbę pojazdów i zwiększające się natężenie ruchu oraz oddanie do użytku autostrady A1. Obecnie trwa budowa obwodnicy miasta Pelplina, której przebieg znajduje się częściowo w obszarze opracowania. Celem budowy jest poprawa dojazdu z drogi krajowej nr 1 do autostrady A1 z ominięciem miasta. W wyniku realizacji inwestycji nastąpi wzrost natężenia ruchu na drodze wojewódzkiej nr 229.

Istotnym aspektem uciążliwości komunikacyjnej ważnej dla bezpieczeństwa mieszkańców jest także zagrożenie wypadkami komunikacyjnymi.

## **1.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

### Wnioski do zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu

Wnioskiem wszczynającym procedurę opracowania zmiany studium był wniosek złożony przez osobę prawną - właściciela terenu w dniu 29.04.2008r. w sprawie możliwości realizacji inwestycji – parku elektrowni wiatrowych w obszarze na północ i północny-zachód od miasta Pelplin – rejon miejscowości Rajkowy, Ropuchy, Nowy Dwór Pelpliński. W dniu 19.06.2008r firma zainteresowana inwestowaniem w tym obszarze złożyła wniosek do Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin, a w dniu 31.08.2008r. uszczegółowiła swój wniosek podając wykaz nieruchomości objętych planowaną inwestycją oraz specyfikację techniczną planowanych urządzeń, t.j.:

*„za niezbędne urządzenia techniczne konieczne do powstania zespołu elektrowni wiatrowych na przedmiotowym terenie uznaje się:*

- 1) *Czterdzieści pięć elektrowni wiatrowych o następujących parametrach technicznych:*
  - a) *maksymalna średnica wirnika - 90 m,*
  - b) *maksymalna liczba łopat 3,*
  - c) *maksymalna wysokość położenia osi wirnika -110m,*
  - d) *maksymalna moc nominalna urządzenia- 3 MW,*
  - e) *maksymalna moc akustyczna urządzenia – 110 dB,*
  - f) *maksymalna całkowita wysokość konstrukcji urządzenia w stanie wzniesionego śmigła wirnika 160m.*
  - g) *maksymalna powierzchnia lokalizacji urządzenia wraz z fundamentem to 1600m<sup>2</sup> (0,16 ha).*
- 2) *Stację Elektroenergetyczną 400/110kV (SE PELPLIN) wraz z fragmentem napowietrznej linii wysokiego napięcia łączącej stację z linią wysokiego napięcia 220 kV Gdańsk I – Jasieniec (docelowo 2x400kV).*

- 3) *Wewnętrzna sieć kablową SN, telekomunikacyjną oraz pomiarową łączącą poszczególne elektrownie wiatrowe ze stacją transformatorową.*
- 4) *Pasy komunikacji kołowej o charakterze nietrwałym, niezbędne na czas budowy i eksploatacji zespołu elektrowni wiatrowych, dla prawidłowej komunikacji kołowej pomiędzy istniejącymi drogami a miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych”*

Po ogłoszeniu i zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wpłynęły następujące od osób fizycznych i prawnych:

- a) wniosek osoby fizycznej z dnia 09.12.2008r. dotyczący zmiany przeznaczenia terenu: z rolnego na mieszkaniowo-usługowy dla działek nr 49, 48/5, 48/6 w obrębie Rombark, wieś Bielawki o powierzchni ogólnej 0,73ha,
- b) wniosek osoby fizycznej z dnia 16.12.2008r. dotyczący zgody na podział 8 działek z drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną dla budowy 8 domów mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr 53/2 w obrębie Rombark, wieś Bielawki,
- c) wniosek osoby fizycznej z dnia 29.12.2008r. dotyczący przeznaczenia działki nr 59/2 i 87/2 w Bielawkach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkalno-usługową oraz podział terenu na 17 działek zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym,
- d) wniosek osoby fizycznej z dnia 29.12.2008r. dotyczący przeznaczenia działki nr 60 i 81/1 w Bielawkach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z infrastrukturą techniczną,
- e) wniosek osoby fizycznej z dnia 29.12.2008r. dotyczący zmiany funkcji działki nr 2/2 w Ropuchach na działki budowlane,
- f) wniosek osoby fizycznej z dnia 29.12.2008r. o przekwalifikowanie działki rolnej nr 136 o powierzchni 1,41ha w Rajkowach na działkę budowlaną,
- g) wniosek osoby fizycznej z dnia 30.12.2008r. dotyczący przekwalifikowania części działek nr 50/3 i 64/4 w Bielawkach z rolnych na budowlane (zgodnie z załącznikiem graficznym),
- h) wniosek osoby fizycznej z dnia 29.12.2008r. dotyczący przeznaczenia działki nr 87/1 w Bielawkach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z infrastrukturą techniczną
- i) wniosek osoby fizycznej z dnia 29.12.2008r. dotyczący przeznaczenia działek nr 84/7 i 54/6 w Bielawkach pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z infrastrukturą techniczną oraz zabudowę przemysłową, wniosek osoby prawnej z dnia 22.12.2008r. dotyczący możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych
- j) wniosek osoby fizycznej z dnia 29.12.2008r. dotyczący lokalizacji elektrowni wiatrowych na działce nr 5 w obrębie geodezyjnym Ropuchy,
- k) wniosek osoby prawnej z dnia 22.12.2008r. dotyczący możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania, drogami wewnętrznymi i niezbędną infrastrukturą na fragmencie terenu objętego zmianą w rejonie miejscowości Bielawki i Rombark, na południe od drogi wojewódzkiej nr 229 i na wschód od autostrady A1; parametry planowanych turbin to: moc maksymalna do 2,5MW, wysokość wieży do 100m, wysokość całkowita do 150m, średnica rotora do 90m;
- l) wniosek osoby prawnej z dnia 30.12.2008r. dotyczący uwzględnienia terenu działek nr 240, 241, 171/2, 180, 170/5, 49/2, 49/3, 66, 67, 254/1, 276/7, 276/9, 277/1, 278/1, 285/2, 286/8, 286/1, 15, 256, 257, 255/5, 258, 259, 261, 263/1, 264, 270/1, 76/1, 77/6, 86, 88/2, 89/6, 90/1, 162/2, 161/3, 158, 169/2, 176/2, 177, 178/2, 184, 185, 186, 187, 252, 253/1, 163/15, 163/18, 64, 70, 71, 72, 73, 74,

25/2, 53/1, 54/1-3, 63, 98/1, 347/1, 358, 359, 360/1, 366 w obrębie Rajkowy jako teren przeznaczony do budowy elektrowni wiatrowych,

- m) wniosek osoby prawnej (Dom Pomocy Społecznej w Bielawkach) z dnia 29.12.2008r. dotyczący przeznaczenia działki nr 33/17 w Bielawkach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną związaną z prowadzeniem DPS,
- n) wniosek przedsiębiorstwa Energa Operator oddział w Gdańsku z informacją, iż na obszarze gminy planowana jest lokalizacja stacji 220/110kV „Pelplin” wraz z liniami 220 i 110 kV; głównym zadaniem przedmiotowej inwestycji będzie poprawa pewności zasilania, poprawa warunków napięciowych oraz odciążenie istniejących linii 110kV; szczegółowe warunki związane z lokalizacją oraz przebiegami sieci należy uzgadniać: w zakresie sieci WN-110kV z Energa-Operatorem SA oddział w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk natomiast w zakresie lokalizacji stacji 220/110kV „Pelplin” oraz przebiegu zasilającej linii 220kV z PSE-Operator SA ul Mysia 2, 00-496 Warszawa,
- o) wniosek przedsiębiorstwa Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Północ SA w Bydgoszczy z prośbą o ujęcie w studium lokalizacji istniejących i planowanych elektroenergetycznych sieci przesyłowych: istniejącej linii napowietrznej 220kV relacji Jasiniec-Gdańsk I, planowanej budowy elektroenergetycznej linii napowietrznej dwutorowej 2x400kV lub dwunapięciowej 400kV+220kV po trasie istniejącej linii 220kV, planowanej budowy stacji elektroenergetycznej o napięciu 400/110kV, która w ujęciu przejściowym może pracować na napięciu 220/100kV wraz z wprowadzeniem do tej stacji elektroenergetycznej linii napowietrznej 220kV lub 400kV relacji Jasiniec-Gdańsk I, na terenie gminy Pelplin należy uwzględnić budowę dodatkowych elektroenergetycznych linii dwutorowych 2x400kV w związku z przewidywaną budową elektrowni ciepłej w sąsiedniej gminie, linie te będą wykorzystywane do przesyłu energii z elektrowni ciepłej do planowanej na terenie Gminy Pelplin stacji elektroenergetycznej 400/110kV, dla istniejących i planowanych elektroenergetycznych linii 220kV i 400kV wymagane będą pasy technologiczne o szerokości 70, (po 35m od osi linii w obu kierunkach) – w pasach technologicznych: warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii elektroenergetycznych (PSE Operator SA w Warszawie), nie wolno lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii, pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej – zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być prowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów, wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii, do linii elektroenergetycznych musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych;
- p) wniosek przedsiębiorstwa Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM SA Oddział w Gdańsku, z informacją o przebiegu na terenie zmiany studium gazociągów wysokiego ciśnienia DN 125 relacji Walichnowy-Starogard Gdański wraz z odgałęzieniem DN100 do miasta Pelplin i w zakresie przepisów prawnych, które należy uwzględnić w projektowaniu;
- q) wniosek Pomorskiej Spółki Gazownictwa w Gdańsku z informacją o przebiegu na terenie zmiany studium, w rejonie wsi Bielawki i Rożental gazociągów rozdzielczych średniego ciśnienia.

Burmistrz Miasta i Gminy, zgodnie z procedurą sporządzania projektu studium, rozpatrzył złożone wnioski i postanowił większość z nich uwzględnić

w opracowywanym projekcie zmiany studium, co znajdzie odzwierciedlenie w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej w kolejnym etapie projektu studium.

### Potrzeby rozwoju gminy

Niniejsza zmiana studium odpowiada na potrzeby rozwoju gminy:

- przewidywana lokalizacja farm elektrowni wiatrowych stworzy możliwości pozyskania dodatkowego źródła energii elektrycznej wykorzystującego energię wiatrową, czyli źródło tzw. energii odnawialnej,
- przewidywana lokalizacja Stacji Elektroenergetycznej „Pelplin” jest ważna dla zabezpieczenia inwestycji w zakresie elektroenergetyki w obszarze całego województwa pomorskiego, zwłaszcza południowej i zachodniej części,
- zmiana przeznaczenia terenu na funkcje zabudowy produkcyjno-usługowej przyczynią się do wykorzystania potencjału położenia, jakie stwarza istnienie węzła autostrady, obwodnica miasta (w trakcie realizacji) a także droga wojewódzka nr 229, wpłynie to korzystnie na powiększenie oferty inwestycyjnej gminy i do wzrostu jej konkurencyjności na tle innych gmin,
- zmiana przeznaczenia terenu na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej przyczyni się do powiększenia oferty inwestycyjnej zarówno dla mieszkańców gminy i miasta Pelplin jak również dla osób z zewnątrz, które zamieszkają w gminie Pelplin.

### **1.9. Stan prawny gruntów**

W obszarze opracowania przeważa własność prywatna gruntów, a z właścicieli największy obszar gruntów jest własnością osoby prawnej – Kurii Biskupiej, około 1300ha gruntów rolnych.

Własnością komunalną są grunty pod drogami gminnymi i niewielkie działki w większości zabudowane znajdujące się pod budynkami i obiektami komunalnymi.

Własnością Skarbu Państwa są grunty pod drogami powiatowymi, wojewódzkimi i autostradą A1, w południowej części obszaru opracowania grunty rolne w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych oraz tereny lasów w zarządzie Lasów Państwowych.

### **1.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

#### Ustawa o ochronie przyrody

Na obszarze opracowania znajduje się tylko jeden pomnik przyrody – głaz „Diabelski Kamień”, położony w korycie rzeki Wierzyca (1km na północny-zachód od miasta Pelplin). Jest to głaz narzutowy, o obwodzie 8 m, długości 3 m i wysokości 2,5 m. Został utworzony 17 sierpnia 1954 r. (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Gdańsku z dn. 31.01.1955 r., Nr 1, poz. 4). Zakazy obowiązujące dla ww. pomnika przyrody przedstawiono w rozdz. 6.1.1.

### Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Występują ograniczenia dotyczące zmiany sposobu użytkowania, i tak w przypadku zmiany przeznaczenia:

- gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymagane jest uzyskanie zgody Ministra Ochrony Środowiska;
- pozostałych gruntów leśnych wymagane jest uzyskanie zgody marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej,
- gruntów rolnych klas I-III (zwarty obszar ponad 0,5 ha) - wymagane jest uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i rozwoju Wsi,

### Ustawa o lasach

W granicach obszaru opracowania występują lasy ochronne o szczególnych walorach przyrodniczych. W związku z sąsiedztwem miasta Starogard Gdański (ok. 6 km w kierunku zachodnim) lasy obszaru opracowania należą do kategorii „*lasy położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tyś. mieszkańców*”. Ponadto na obszarze opracowania występują lasy wodochronne, obejmujące doliny drobnych cieków.

### Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Obszary i obiekty o wartościach kulturowych podlegające ochronie prawnej poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych:

- układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplina (decyzja nr KL.VI/0138/78 z dnia 09.04.1978, nr rejestru 974, nowy A-911) – w obszarze opracowania znajdują się dwie strefy: ochrony krajobrazu oraz ograniczenia gabarytu, a także obiekt archeologiczny w zakolu rzeki Wierzycy,
- kościół parafialny p.w. Św. Bartłomieja wraz z cmentarzem, starodrzewem, kaplicą grobową rodziny Maniów, murem, plebanią, organistówką i otoczeniem w Rajkowach (decyzja nr PWKZ.R.4190-33/7103-3/2006/2007, z dnia 10.01.2007r., nr rejestru A-1800),
- grodzisko wczesnośredniowieczne w Rajkowach, decyzja z dnia 03.09.1962r., nr rejestru 20

### **1.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Zagrożenie ruchami masowymi uzależnione jest od wielu czynników, jak:

- morfogeneza terenu;
- morfometria terenu (kąty nachylenia terenu i wysokości względne);
- przypowierzchniowa budowa geologiczna;
- inne przejawy morfodynamiki;
- pokrycie terenu roślinnością;
- zabezpieczenia techniczne stoków.

W przypadku terenów o naturalnych predyspozycjach do powstawania ruchów masowych, ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfodynamicznych.

słabe ruchy masowe (soliflukcja - proces pełznięcia pokrywy zwietrzelinowej, nasiąkniętej wodą) mogą pojawiać się już przy kącie nachylenia 2-7<sup>0</sup>, przy 7-15<sup>0</sup> może wystąpić silne splezywanie i soliflukcja oraz osuwanie. Przy kącie nachylenia terenu 15-35<sup>0</sup> możliwe jest silne osuwanie gruntu. Za osuwiskotwórcze uznaje się

generalnie nachylenie terenu 15-35<sup>0</sup>. Powyżej 35<sup>0</sup> występuje zjawisko odpadania i obrywania mas skalnych i zwietrzliny. Najskuteczniej stabilizuje zbocza zwarta pokrywa roślinna. Wynika m. in. z tego konieczność ochrony pokrywy roślinnej. Na obszarze opracowania wyznaczono tereny niebezpieczne o nachyleniu >15° zagrożone ruchami masowymi.

Potencjalne zagrożenie wystąpienia ruchów masowych mogą spotęgować niewłaściwe lokalizacje obiektów budowlanych, brak roślinności na zboczach (np. w wyniku zabiegów agrotechnicznych) i wprowadzanie sztucznych podcięć zboczy (skarp).

### **1.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

W obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin i nie prowadzi się na tym terenie eksploatacji surowców na skalę przemysłową

Wg programu ochrony środowiska dla miasta i gminy Pelplin” 2004 wody podziemne na obszarze gminy Pelplin eksploatowane są z utworów czwartorzędowych, trzeciorzędowych i kredowych. Poziom przypowierzchniowy wykorzystywany jest w pojedynczych gospodarstwach rolnych i nie stanowi poziomu użytkowego. Najkorzystniejsze warunki naturalnej ochrony posiadają starsze poziomy wodonośne kredowy, trzeciorzędowy i czwartorzędowo - trzeciorzędowy, całkowicie izolowane od powierzchni terenu. Wody czwartorzędowych warstw wodonośnych są w większości dobrze, rzadziej średnio izolowane nadkładem glin, o miąższości od kilku m do 10–50 m.

Źródłem zanieczyszczeń wód podziemnych na obszarze opracowania są gospodarstwa rolne. Na obszarach użytków rolnych stopień zagrożenia wód podziemnych jest umiarkowany, a na terenach leśnych niski.

Na obszarze gminy nie wyróżniono obszarów o wysokim stopniu zagrożenia wód podziemnych. Najczęściej jest to kategoria bardzo niskiego lub średniego stopnia zagrożenia.

Obszar opracowania położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód

### **1.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Nie występują na terenie gminy.

### **1.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

#### Komunikacja

Obiekty infrastruktury komunikacyjnej stanowią:

- Autostrada A1 Rusocin – Nowe Marzy z węzłem autostrady „Pelplin” oraz Miejscem Obsługi Podróżnych MOP OLSZE (położonym częściowo w gminie Pelplin, częściowo w gminie Morzeszczyn),
- obwodnica miasta Pelplin w ciągu drogi wojewódzkiej nr 229 – w trakcie realizacji,
- drogi wojewódzkie: nr 229 Jabłowo – Pelplin – Rudno- Wik. Walichnowy, oraz nr 230 Wielgłowy - Pelplin – Cierpice,
- drogi powiatowe: nr 2821G droga wojewódzka nr 229 - Bielawki - Nowa Cerkiew – Rzeżęcín, 2716G (Klonówka) - Rajkowy – Rudno, 2718G (Starogard Gdański - Rywałd - Klonówka) – Pelplin;
- drogi gminne,

- linia kolejowa nr 131, stanowiąca wschodnią granicą opracowania zmiany studium,
- ciąg pieszo rowerowy z miasta Pelplin do Góry Papieskiej, po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 229,
- regionalna trasa rowerowa „Grzymiśława”,
- znakowany szlak turystyki pieszej – szlak Ziemi Tczewskiej im. R. Klima.

#### Infrastruktura techniczna

Przez obszar opracowania przebiegają sieci infrastruktury technicznej oraz znajdują się obiekty infrastrukturalne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 220 kV,
- ropociąg ropy naftowej Dn 800 Płock-Rafineria Gdańska;
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 125 i Dn 100, wraz ze stacją redukcyjną I<sup>o</sup>;
- komunalne wysypisko odpadów działające w ramach Regionalnego Systemu Organizacji Zbierania i Unieszkodliwiania Odpadów dla miast: Tczewa, Pruszcz Gdański, Malborka i powiatów gdańskiego, tczewskiego, nowodworskiego, malborskiego, w zarządzie Zakładu Utylizacji Odpadów Stałych, sp. z o. o. w Tczewie;
- zbiornik wyrównawczy we wsi Ropuchy, zapobiegający nierównomiernej pracy studni głębinowych, znajdujący się na Górze Papieskiej;
- ujęcie wód komunalnych oraz stacja uzdatniania wody „Pelplin”,
- stacja bazowa telefonii komórkowej w miejscowości Ropuchy.

Stan zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną miejscowości położonych w zakresie zmiany studium jest następujący:

- cały obszar jest zaopatrywany w wodę ze zbiorowych systemów wodociągowych
- na obszarze opracowania zmiany nie znajduje się komunalna oczyszczalnia ścieków, a jedynie wieś Rajkowy posiada opracowaną dokumentację projektową na odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków w mieście Pelplin – inwestycja jest w trakcie realizacji, odprowadzenie ścieków odbywa się do zbiorników bezodpływowych, sporadycznie do przydomowych oczyszczalni ścieków,
- zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z istniejących sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć, które są zaopatrywane ze stacji transformatorowych,
- w obszarze opracowania jest zlokalizowana stacja redukcyjna I<sup>o</sup> gazu i istnieje w związku z tym możliwość zaopatrzenia w gaz miejscowości w obszarze zmiany studium – część obiektów we wsi Bielawki już jest zaopatrywana w gaz przewodowy,
- zaopatrzenie w ciepło jest realizowane z indywidualnych źródeł.

Stan systemów infrastruktury technicznej dla istniejącej zabudowy jest zadowalający, poprawy wymaga jedynie stan gospodarki ściekowej, natomiast dla potrzeb nowej zabudowy niezbędna będzie rozbudowa istniejących systemów infrastruktury technicznej.



## **1.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

### Elektroenergetyka

Wg projektu zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego – wersja do opiniowania i uzgodnień przez samorządy gminne – luty 2009 na obszarze zmiany studium planowana jest lokalizacja Głównego Punktu Zasilania „Pelplin” i jego powiązanie z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi WN oraz budowa nowych sieci i modernizacja istniejących; planowane są następujące inwestycje sieciowe: modernizacja istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV do 400kV, budowa nowej linii elektroenergetycznej 400kV w sąsiedztwie istniejącej zmodernizowanej, powiązanie z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi 110kV relacji Majewo-Lignowy i Starogard – Czarna Woda oraz docelowo trzy powiązania liniami elektroenergetycznymi 110kV w kierunku Kwidzyna i Elbląga.

### Komunikacja

Gmina Pelplin położona jest na trasie korytarza transportowego województwa, tzw. korytarz nadwiślański (Powiśle – Trójmiasto) jako element transeuropejskiego korytarza nr VI.

Autostrada A1 jest priorytetowym zadaniem dla województwa w sieci transportowej jako obiekt służący poprawie dostępności do województwa, a droga wojewódzka 229 stanowi regionalny korytarz transportowy służący poprawie dostępności wewnątrz województwa. W zakresie zmniejszania negatywnych skutków funkcjonowania transportu zaleca się budowę obwodnic miejscowości, w tym na drodze wojewódzkiej nr 229 obwodnicy miasta Pelplin – obiekt w trakcie realizacji.

Linia kolejowa nr 131 została uznana jako szczególnie ważna dla przewozów regionalnych w województwie pomorskim.

## **1.17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze opracowania - synteza**

1. generalne dyspozycje terenu wskazują na możliwości tkwiące w poszczególnych obszarach:
  - obszar lasów i dolin rzek Wierzycy i Węgiermucy, ze względu na wyjątkowe wartości środowiska przyrodniczego i walory ekologiczne przestrzeni powinien być objęty ochroną poprzez zakaz zmiany sposobu użytkowania terenu – obowiązuje priorytet działań ochronnych przed inwestycyjnymi,
  - w związku z lokalizacją autostrady A1, a w szczególności węzła autostrady znacznej atrakcyjności inwestycyjnej nabrały tereny położone w otoczeniu węzła autostrady oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 229 i obwodnicy miasta (w trakcie realizacji),
  - obszary istniejących zakładów produkcyjnych, baz obsługi rolnictwa, również nieużytkowanych są obszarami potencjalnego użytkowania dla różnych działalności gospodarczych,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna się koncentrować w największych wsiach o charakterze skoncentrowanym, w obszarze opracowania najdogodniejsze warunki dla lokalizacji nowych zespołów zabudowy mieszkaniowych ma wieś Rajkowy, w pozostałych wsiach przewiduje się uzupełnienia istniejącego układu przestrzennego miejscowości,

- obszar wsi Ropuchy i wsi Bielawki ma obecnie charakter zabudowy rozproszonej o funkcji przeważającej zabudowy zagrodowej, przewiduje się kontynuację tego sposobu zagospodarowania,
  - obszar pomiędzy wsiami Ropuchy, Nowy Dwór, oraz pomiędzy miastem Pelplin i wsią Rajkowy jest predysponowany dla lokalizacji parku elektrowni wiatrowych, głównie ze względu na brak w tym obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej, możliwości lokalizacji parku elektrowni wiatrowych występują również w północnej i południowej części obszaru objętego zmianą studium – na granicy gminy z gminami sąsiednimi: Subkowy i Morzeszczyn
  - dla obsługi planowanych parków elektrowni wiatrowych a także dla zabezpieczenia bezpieczeństwa energetycznego województwa pomorskiego niezbędne jest wybudowanie Głównego Punktu Zasilania oraz budowa nowych linii elektroenergetycznych;
2. w projektowaniu wskaźników i parametrów urbanistycznych należy uwzględnić cechy regionalnej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem gabarytów obiektów o wartościach kulturowych w poszczególnych wsiach figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków,
  3. inwestycje parku elektrowni wiatrowych spowodują trwałą zmianę klimatu akustycznego w obszarze opracowania, co spowoduje ograniczenia w lokalizacji przyszłej zabudowy;
  4. ze względu na stan istniejącej zabudowy należy dostosować moc akustyczną planowanych elektrowni wiatrowych do dopuszczalnych prawem poziomów hałasu w środowisku na granicy terenów zabudowanych, szczególnie istotne jest uwzględnienie występowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - we wsi Nowy Dwór
    - we wsi Ropuchy
    - we wsi Rajkowy
    - we wsi Bielawki
  5. planowane inwestycje parku elektrowni wiatrowych będą wymagały włączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych, dojazdowych do poszczególnych turbin do dróg publicznych głównie powiatowych i gminnych, miejsca skrzyżowań zostaną określone po ustaleniu dokładnych lokalizacji turbin wiatrowych,
  6. istotnym ograniczeniem dla lokalizacji turbin wiatrowych są uwarunkowania wynikające z otoczenia zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa (zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplin – nr rejestru A-911, decyzja o wpisie nr KL.VI/0138/78 z dnia 09.04.1978r.), wyróżniono tutaj dwie strefy na północ od miasta Pelplin: strefa ograniczenia gabarytu (w dwóch fragmentach) oraz strefa ochrony krajobrazu;
  7. obszar opracowania nie ma obecnie ograniczeń ekologicznych dla lokalizacji nowej zabudowy, ostatecznie brak takich ograniczeń dla lokalizacji turbin wiatrowych potwierdzi prowadzony monitoring środowiska,
  8. obszar opracowania nie ma obecnie ograniczeń prawnych ze strony ochrony przyrody,

9. trudności w lokalizowaniu obiektów budowlanych wiązą się również z występowaniem w obszarze zmiany studium licznych stanowisk archeologicznych, w tym kilku obiektów wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych, podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej,
10. ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych dotyczą przebiegu istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym:
  - strefa bezpieczeństwa technicznego do napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć – szerokość strefy w zależności od rodzaju planowanej zabudowy i wielkości promieniowania elektromagnetycznego określa zarządca sieci,
  - strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia istniejącego Dn 125 i Dn100- zgodnie z przepisami prawa (Rozporządzeniem – Dz. U. Nr 139 z 1995r.),
  - strefa bezpieczeństwa ropociągu ropy naftowej istniejącego i projektowanego 22m,
11. inwestycje parków elektrowni wiatrowych spowodują trwałą zmianę krajobrazu w obszarze opracowania oraz w najbliższym sąsiedztwie,
12. lokalizacja nowych funkcji, w tym zabudowy produkcyjno-usługowej, zabudowy mieszkaniowej i parku elektrowni wiatrowych będzie wymagała opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
13. większość gruntów w obszarze opracowania to grunty wysokich klas bonitacyjnych II, III, które wymagają na etapie opracowania planu miejscowego uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze, a na etapie inwestycyjnym wymagają opłat za wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej,
14. ze złożonych wniosków do zmiany studium niektóre wzajemnie się wykluczają, np. wnioski o przeznaczenie terenu pod funkcje mieszkaniowe i wnioski o przeznaczenie terenu dla realizacji zespołu elektrowni wiatrowych – dotyczy to zwłaszcza obszaru wsi Bielawki,

## ***2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.***

### **2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

W zakresie głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wyznacza się w obszarze zmiany studium dwa obszary:

1. obszar urbanizacji,
2. obszar przestrzeni chronionej.

**Obszar urbanizacji** stanowi obszar zabudowany lub przeznaczony do zabudowy, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów z ostatnich kilku lat.

W obszarze urbanizacji wyznacza się:

- obszar kontynuacji zabudowy, który obejmuje obszary obecnie zabudowane i zainwestowane oraz ich najbliższe sąsiedztwo; lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje budowy nowych dróg publicznych stanowiących powiązania między wsiami oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej,
- obszar rozwoju zabudowy, który obejmuje nowe tereny inwestycyjne lub tereny przekształceń funkcjonalno-przestrzennym obszarów nieużytkowanych, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium i dla których gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygający między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalający lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- obszary rozmieszczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które stanowią wprost tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz tereny objęte ograniczeniami w lokalizowaniu nowej zabudowy wynikającymi z lokalizacji tych obiektów i urządzeń.

**Obszar przestrzeni chronionej** stanowi go obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną dla potrzeb zabudowy), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych.

#### Obszar kontynuacji zabudowy

Został wyznaczony w obrębie terenów istniejącego zainwestowania wsi i zespołów zabudowy oraz ich najbliższego otoczenia. W studium wyznaczono następujące tereny:

- obszar wsi Rajkowy,
- Ornasowo,
- Nowy Dwór Pelpliński,
- Ropuchy – wzdłuż drogi do Nowego Dworu,
- Ropuchy – Nadleśnictwo,
- Bielawki – trzy obszary,
- obszar wsi Rombark.

#### Obszar rozwoju zabudowy

W obszarach rozwoju zabudowy, oznaczenia terenu określają następującą podstawową funkcję terenu:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa

U – zabudowa usługowa

U/P – zabudowa usługowo-produkcyjna

P – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy

Poniższe zestawienie wszystkich terenów rozwoju nowej zabudowy pozwala zbilansować wielkości terenów mogących zmienić przeznaczenie dotychczas rolne na cele nierolnicze lub wykorzystać istniejące zainwestowanie terenów dawnych baz produkcyjnych rolnictwa, które podlegają przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym.

### Zestawienie terenów rozwoju zabudowy

Lp	oznaczenie terenu	powierzchnia terenu [ha]
<b>1</b>	<b>Rajkowy</b>	
1.1	MN	12,49
1.2	MN	13,59
1.3	MN	2,21
1.4	P/U	9,00
1.5	P/U	8,09
1.6	P/U	5,62
1.7	P/U	0,90
<b>wieś Rajkowy tereny inwestycyjne</b>		<b>51,89</b>
<b>2.</b>	<b>Ropuchy</b>	
2.1	MN	12,77
2.2	MN/U	9,65
2.3	MN/U	3,52
2.4	MN/U	5,24
2.5	MN/U	4,14
2.6	P	44,24
2.7	U	2,08
2.8	P/U	16,56
2.9	P/U	5,13
2.10	MN	6,61
<b>wieś Ropuchy tereny inwestycyjne</b>		<b>109,94</b>
<b>3</b>	<b>Bielawki</b>	
3.1	MN	3,57
3.2	MN	5,93
3.3	MN	1,49
3.4	MN	1,17
3.5	MN	3,11
3.6	MN	1,64
3.7	MN	3,55
3.8	MN	3,68
3.9	MN	0,76
<b>wieś Bielawki tereny inwestycyjne</b>		<b>24,90</b>
<b>łącznie tereny w obszarze zmiany studium</b>		<b>186,73</b>

Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych terenów rozwoju zabudowy w poszczególnych miejscowościach przedstawiają załączniki graficzne do niniejszego tekstu.

#### Obszary rozmieszczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

W obszarze zmiany studium są zlokalizowane następujące obiekty infrastruktury technicznej:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 220kV – zakaz lokalizacji zabudowy w zasięgu szkodliwego promieniowania elektromagnetycznego, wyznaczona przez Zarządcę sieci strefa tzw. pasa technicznego wynosi 70m
- ropociąg ropy naftowej Dn 800 Płock-Rafineria Gdańska oraz projektowana druga nitka ropociągu o tym samym przekroju po wschodniej stronie istniejącego; strefa bezpieczeństwa (zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zalesień) wynosi 22m, (w północno-wschodniej części obszaru opracowania);
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 125 oraz Dn 100 do stacji redukcyjnej w Pelplinie, strefa ochronna gazociągu 15m, wraz ze stacją redukcyjną I<sup>o</sup>,
- komunalne wysypisko odpadów działające w ramach Regionalnego Systemu Organizacji Zbierania i Unieszkodliwiania Odpadów dla miast: Tczewa, Pruszcz Gdańskiego, Malborka i powiatów gdańskiego, tczewskiego, nowodworskiego, malborskiego, w zarządzie Zakładu Utylizacji Odpadów Stałych, sp. z o. o. w Tczewie
- zbiornik wyrównawczy we wsi Ropuchy, zapobiegający nierównomiernej pracy studni głębinowych, znajdujący się na Górze Papieskiej;
- ujęcie wód komunalnych oraz stacja uzdatniania wody „Pelplin”,
- stacja bazowa telefonii komórkowej w miejscowości Ropuchy - zakaz lokalizacji zabudowy w zasięgu szkodliwego promieniowania elektromagnetycznego,
- zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Z projektowanych obiektów infrastruktury technicznej w obszarze zmiany studium dopuszcza się lokalizację:

- turbin elektrowni wiatrowych, dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów elektroenergetyki, w tym linii elektroenergetycznych i abonenckich stacji elektroenergetycznych oraz innych obiektów związanych z funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania hałasu dla sąsiedniej zabudowy w trzech obszarach: jeden obszar związany z realizacją zespołu elektrowni wiatrowych w rejonie miejscowości Nowy Dwór Pelpliński i Ropuchy i na północ od miasta Pelplin, obszar na północ od miejscowości Rajkowy oraz obszar w rejonie miejscowości Rombark – w obszarach tych wyznaczone zostaną w planach miejscowych obszary pod lokalizację poszczególnych turbin elektrowni wiatrowych, dróg dojazdowych do nich oraz sieci i urządzeń związanych z przesyłem wytworzonej energii elektrycznej, w obszarach tych (poza lokalizacjami turbin i dróg) dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, ale może być ustanowiony zakaz lokalizacji zabudowy dla zabudowy zagrodowej,
- Stacji Elektroenergetycznej „Pelplin” w ujęciu wariantowym – rozważane są dwie lokalizacje tego obiektu: związane z przebiegiem istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV – w sąsiedztwie wysypiska odpadów, przy drodze powiatowej i gminnej oraz na południe od drogi wojewódzkiej 229, na zachód od miasta Pelplin; wymagana jest rezerwa terenu ok. 12ha dla potrzeb tej inwestycji, łącznie z zasięgiem jej oddziaływania na otoczenie (warianty lokalizacji przedstawiono na załączonych do tekstu schematach),
- w związku z lokalizacją SE „Pelplin” niezbędne jest jej powiązanie z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi WN oraz budowa nowych sieci i modernizacja istniejących, i tak planowane są następujące inwestycje sieciowe: budowa linii elektroenergetycznej 2x400kV po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV, budowa nowej linii elektroenergetycznej 2x400kV w jej sąsiedztwie, powiązanie z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi 110kV relacji Majewo-

Lignowy i Starogard – Czarna Woda oraz docelowo trzy powiązania liniami elektroenergetycznymi 110kV w kierunku Kwidzyna i Elbląga – dla linii elektroenergetycznych WN 220 i 400 kV ustala się pas techniczny szerokości 70m, natomiast od linii elektroenergetycznych WN 110 kV ustala się pas techniczny szerokości 40m, zagospodarowanie i zabudowa w pasie technicznym na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci.

- Małej Elektrowni Wodnej nad rzeką Wierzyca w miejscu tradycyjnie występujących urządzeń wodnych tego typu (obecnie nieistniejących).

Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych wariantów lokalizacji Stacji Elektroenergetycznej i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych WN przedstawiają załączniki do niniejszego tekstu.

#### Obszar przestrzeni chronionej

Stanowią go wszystkie tereny położone poza obszarem urbanizacji, stanowią go tereny rolne i leśne oraz tereny wód otwartych.

## **2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

#### Obszar kontynuacji zabudowy

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania dla uzupełnień istniejącej zabudowy i wprowadzania nowych funkcji w terenach zainwestowanych są następujące:

- lokalizacja zabudowy jest możliwa jeśli spełnione zostaną warunki umożliwiające ustalenie warunków zagospodarowania terenu i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- w przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar kontynuacji zabudowy wymagane jest zbliżenie się z parametrami zagospodarowania terenu do określonych w studium jak dla obszaru rozwoju zabudowy, za wyjątkiem terenów, gdzie spełnienie tych parametrów nie jest możliwe ze względu na ochronę cennych walorów przyrodniczych lub kulturowych lub ochronę interesu publicznego.

#### Obszar rozwoju zabudowy

Dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów wyznaczonych w studium ustala się podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów dotyczące:

- ustalenia dominującej funkcji terenów oraz dopuszczalnych funkcji i sposobów użytkowania terenu, a także ograniczeń i wyłączeń,
- określenia minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych,
- określenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy i/lub określenia wymaganego minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej,
- ustalenia zasad polityki parkingowej,
- jakości przestrzeni, w tym przestrzeni publicznych, standardów mieszkaniowych oraz zasad obsługi infrastrukturalnej.

#### *dla terenów symbolem MN*

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się nieuciążliwe usługi oraz tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikacja wewnętrzna;

- wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni ok. 900m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy ok. 25% powierzchni działek
- dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsc postojowych ogólnodostępnych,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo, po rozbudowie sieci w gminie do kanalizacji sanitarnej

#### *dla terenów MN/U*

- funkcja podstawowa zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe typu handel, gastronomia, administracja, drobne rzemiosło,
- dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min 1200 m<sup>2</sup>,
- dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsca postojowe ogólnodostępne,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo, po rozbudowie sieci w gminie do kanalizacji sanitarnej
- konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach usług na własnych działkach,

#### *dla terenu U*

- funkcja podstawowa zabudowa usługowa – usługi związane z obsługą ruchu drogowego przy węźle autostrady A1 i drodze wojewódzkiej 229, w tym np. stacja paliw a także usługi typu handel, gastronomia usługi rzemiosła,
- dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min 2000 m<sup>2</sup>,
- przed ewentualną uciążliwością prowadzonej działalności zabezpieczyć tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej,
- konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach usług na własnych działkach,
- obsługa komunikacyjna nie może zakłócać dojazdu do węzła autostrady.

#### *dla terenów U/P*

- podstawowe przeznaczenie terenów to zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, działalność usługowa, zwłaszcza o charakterze transportochłonnym i terenochłonnym, np. centra logistyczne, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- ze względu na spodziewaną uciążliwość prowadzonej działalności zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- od strony sąsiednich terenów wymagane jest urządzenie w ramach poszczególnych terenów pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony sąsiednich terenów,
- dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w zależności od prowadzonej działalności (nie mniejsze niż 3000m<sup>2</sup>),
- w ramach zagospodarowania może wystąpić konieczność budowy drogi serwisowej wzdłuż dróg publicznych obsługujących tereny,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z realizacją parków elektrowni wiatrowych;



#### *dla terenu P – obszar planowanej Specjalnej Strefy Ekonomicznej*

- przeznaczenie podstawowe funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazyny i składy dla potencjalnego tzw. „dużego inwestora” o funkcji terenochłonnej, perspektywiczna rezerwa terenu dla rozwoju przedsiębiorczości
- od strony sąsiednich terenów wymagane jest urządzenie w ramach zagospodarowania terenów pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej
- dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w zależności od prowadzonej działalności lecz nie mniejszych niż 5000m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z realizacją parków elektrowni wiatrowych;

#### Obszary rozmieszczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

W zależności od specyfiki obiektu mogą wystąpić ograniczenia w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenów lub zakaz zabudowy, wynikające z przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla nowo projektowanych obiektów obowiązują następujące zasady:

- w obszarze lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych, dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów elektroenergetyki, w tym linii elektroenergetycznych i abonenckich stacji elektroenergetycznych oraz innych obiektów związanych z funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania ponadnormatywnego hałasu dla zabudowy dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, ale może być ustanowiony zakaz lokalizacji zabudowy dla zabudowy zagrodowej - w zasięgu izolacji 45dB od planowanych turbin elektrowni wiatrowych, nie dopuszcza się w obszarze opracowania lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zakaz lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych obowiązuje w obszarze planowanego Kocińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz na terenach leśnych, postuluje się zachowanie minimalnych odległości 200m od brzegów rzek Wierzycy i Wegiermucy, celem ochrony różnorodności biologicznej korytarzy ekologicznych tych rzek i ich potencjalnych siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz zachowanie minimalnych odległości 200m od ściany lasów w rejonie miejscowości Rajkowy;
- Stacja Elektroenergetyczna „Pelplin” wymaga rezerwy terenu ok. 12ha dla potrzeb tej inwestycji, w obszarze tym zawarte będzie całe możliwe oddziaływanie inwestycji na otoczenie,
- dla linii elektroenergetycznych WN 220 i 2x400 kV ustala się pas techniczny szerokości 70m, przy budowie dwóch dwutorowych linii 400kV należy zachować odległość od poszczególnych linii 40m, czyli całkowity pas techniczny wynosić będzie 110m, zagospodarowanie i zabudowa w pasie technicznym na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci,
- dla linii elektroenergetycznych WN 110 kV ustala się pas techniczny szerokości 40m, zagospodarowanie i zabudowa w pasie technicznym na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci,
- w przypadku realizacji Stacji Elektroenergetycznej i napowietrznych linii elektroenergetycznych ograniczenia w lokalizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu w miejscu niezrealizowanych wariantów lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują.

### Obszar przestrzeni chronionej

W obrębie obszaru przestrzeni chronionej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i lokalizacji zabudowy:

- ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenów,
- zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie związana z prowadzoną gospodarką rolną lub leśną (zabudowa zagrodowa), niepowodująca konieczności zmiany przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne (za wyjątkiem komunikacji i infrastruktury technicznej),
- dopuszcza się lokalizację dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej planowane obiekty nie mogą powodować negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę,
- dopuszcza się lokalizację terenów zieleni urządzonej towarzyszącej istniejącej zabudowie mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach,
- część obszaru jest objęta planowanymi prawnymi formami ochrony przyrody oraz innymi ustaleniami wynikającymi z przepisów prawa dotyczącymi ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, np. obszar zagrożenia powodziowego, lasy ochronne.

### **2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

#### Generalne kierunki działań w ochronie środowiska

Kierunki dotyczące ochrony środowiska we wszelkiej działalności inwestycyjnej w obszarze zmiany studium, oprócz zapisów ustaleń planu w zakresie zagospodarowania przestrzennego, dotyczą również zagadnień technicznych, technologicznych czy organizacyjnych w gminie a wynikają z przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska, które w generalnych założeniach są następujące:

- należy planować sukcesywną rozbudowę kanalizacji sanitarnej; zaleca się wyprzedzającą lub równoległą z realizacją obiektów kubaturowych budowę sieci uzbrojenia;
- wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych;
- gromadzenie i usuwanie odpadów powinno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- konieczność ochrony, konserwacji i udroźnienia wszelkich cieków i oczek wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- uciążliwe oddziaływanie nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- należy stosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem się mas ziemnych; działania inwestycyjne na obszarze o spadku terenu powyżej 15% powinny być poprzedzone analiza stateczności zbocza wraz z projektem zabezpieczenia skarp przed erozją i osuwiskiem;
- zasięg uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej dla środowiska winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności terenu;
- na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu określone w obowiązujących przepisach

### Obszary objęte ochroną prawną

Obszary i obiekty stanowiące cenne zasoby środowiska objęte ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych wyszczególniono w rozdziale 1.9. Uwarunkowań wraz z podaniem aktu prawnego określającego zasady ich ochrony.

### Obszary planowane do objęcia ochroną prawną

Częściowo w obrębie obszaru opracowania planowane jest utworzenie Kocińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Miałyby on objąć dolinę rzeki Wierzycy w centralnej części obszaru opracowania oraz kompleks leśny w południowo-zachodniej części obrębu Rajkowy.

Celem tworzenia obszarów chronionego krajobrazu jest w szczególności zapewnienie powiązania terenów poddanych ochronie w system obszarów chronionych (Kostarczyk, Przewoźniak 2002). Kociński Obszar Chronionego Krajobrazu miałby obejmować doliny Wierzycy i Węgiernicy i ich dopływów, ze względu na funkcję korytarzy ekologicznych oraz północną część Pojezierza Starogardzkiego (ze względu na znaczenie ekologiczne i rekreacyjne).

### Kierunki kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi

Jednym z głównych celów współczesnego planowania przestrzennego jest kształtowanie korzystnych, ekologicznych warunków życia ludzi. Na podstawie opracowania ekofizjograficznego określa się, iż ekologiczne warunki życia ludzi w strukturach osadniczych zdeterminowane są przez:

- stan czystości środowiska (warunki aerosanitarne i akustyczne, czystość wody, promieniowanie elektromagnetyczne, drgania podłoża, stan powierzchni ziemi);
- powierzchnię i jakość terenów aktywnych biologicznie, w tym terenów rekreacyjnych;
- warunki bioklimatyczne;
- jakość wody pitnej i produktów spożywczych uzyskiwanych w jednostce osadniczej i w jej otoczeniu (w strefie żywnościowej miasta);
- przyrodnicze zjawiska katastroficzne, przede wszystkim powodzie;
- potencjał percepcyjny środowiska przyrodniczego, a zwłaszcza jego walory krajobrazowe.

W nawiązaniu do przedstawionej systematyki, w ramach kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi na obszarze zmiany studium należy:

- uzyskać pożądany stan czystości środowiska w zakresie jego abiotycznych składowych (atmosfera, hydrosfera, litosfera);
- ukształtować pożądany system osnowy ekologicznej;
- stymulować kształtowanie się korzystnych warunków bioklimatycznych;
- zabezpieczyć ludzi przed przyrodniczymi zjawiskami katastroficznymi;
- zwiększyć potencjał percepcyjno-behawioralny środowiska przyrodniczego.

Zadania powyższe szczególnie dotyczą terenów zainwestowanych.

## **2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze gminy ustalono następujące obszary i obiekty o wartościach kulturowych podlegające ochronie:

- a) poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych:
  - układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Pelplina (decyzja nr KL.VI/0138/78 z dnia 09.04.1978, nr rejestru 974, nowy A-911) – w obszarze opracowania

- znajdują się dwie strefy: ochrony krajobrazu oraz ograniczenia gabarytu, a także obiekt archeologiczny w zakolu rzeki Wierzycy,
- kościół parafialny p.w. Św. Bartłomieja wraz z cmentarzem, starodrzewem, kaplica grobową rodziny Maniów, murem, plebanią, organistówką i otoczeniem w Rajkowach (decyzja nr PWKZ.R.4190-33/7103-3/2006/2007, z dnia 10.01.2007r., nr rejestru A-1800),
- b) poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomości:
- grodzisko wczesnośredniowieczne w Rajkowach, decyzja z dnia 03.09.1962r., nr rejestru 20;
  - grodzisko wczesnośredniowieczne w Pelplinie decyzja nr 154/Archeol. z dnia 15.06.1971r.,
  - osada w Pelplinie decyzja nr 127/Archeol. z dnia 31.03.1971r.;
  - osada w Rajkowach decyzja nr 128/Archeol. z dnia 13.03.1971r. (wpisana do rejestru pod nazwą "Radostowo");
- c) poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków:
- miejscowość Bielawki: budynek gospodarczy, Dom Pomocy Społecznej, kapliczka, szkoła,
  - miejscowość Nowy Dwór: budynek nr 1, kaplica, kapliczka I, kapliczka II,
  - Rajkowy-Ornasowo: cmentarz, dwór, park,
  - Rajkowy wieś: budynki nr 1, nr 1 gospodarczy, nr 2, nr 3, nr 5, nr 5 gospodarczy, nr 6, nr 12, nr 14, nr 16, nr 17, nr 18, nr 22, nr 25, nr 26, nr 27, nr 28, nr 37, nr 60, nr 66, nr 69, nr 72, nr 73, nr 73 gospodarczy, nr 75, nr 76, nr 124 gospodarczy, nr 124 magazyn, nr 143 Nadleśnictwo, nr 143 stodoła, nr 143 obora cmentarz, kapliczka I, kapliczka II, kapliczka III, kościół, mur i brama cmentarza, plebania, trafostacja;
  - Rombark: dwór, szkoła;
  - Ropuchy: dwór, kapliczka.
- d) wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej cennego układu ruralistycznego wsi Rajkowy

Ogólne zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego przyjęte w studium są następujące:

W strefie ochrony konserwatorskiej cennego układu przestrzennego wsi Rajkowy - obowiązuje:

- przedmiotem ochrony są: historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, układ zabudowy w zagrodach, obiekty małej architektury oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym,
- w obrębie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg zachowania historycznych zasad zagospodarowania,
- ustala się wymóg ochrony historycznych rozgraniczeń nieruchomości,
- zabytkowa zieleń wysoka w obrębie strefy wymaga ochrony.

W obszarach i dla obiektów chronionych poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:

- przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny, układ budynków i sposób zagospodarowania terenu, historyczna zieleń

- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w historycznych zespołach pod warunkiem scharmonizowania z istniejącą zabudową o wartościach historycznych,
- dopuszcza się rozbudowę budynków na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji gabarytów obiektów
- postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji gminy.

W obrębie stref ochrony archeologicznej obowiązuje:

- wymóg przeprowadzenia badań ratowniczych w przypadku planowanej inwestycji,
- uzgodnienie projektowanych zmian z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, po zaopiniowaniu przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku – w opiniach archeologicznych określone zostaną zasady ochrony konserwatorskiej dla poszczególnych obiektów,

## **2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### Założenia polityki transportowej

Układ drogowy skonstruowany właściwie powinien zapewnić odpowiednią obsługę ruchu zewnętrznego jak i obsługi komunikacyjnej wewnątrz gminy. Mieszkańcy powinni mieć zapewnione właściwe powiązania z centrami administracji, instytucjami i obiektami użyteczności publicznej, szkołami wszystkich szczebli. Powiązania te powinny być wspomagane komunikacją zbiorową – kolejową i autobusową oraz gęstą siecią ścieżek rowerowych, które mogą spełniać ważną rolę również rekreacyjną i turystyczną.

Obsługę transportową nowych terenów inwestycyjnych należy budować wedle zasady:

- jeśli występuje możliwość obsługi transportowej z dwóch dróg, to podłączenie do sieci należy wskazać od strony drogi o niższej klasie,
- wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych należy ograniczać bezpośrednio zjazdy do zabudowy, należy budować drogi serwisowe do obsługi nowych i istniejących terenów,
- na rysunku studium wskazano schematycznie konieczne do wytrasowania nowe połączenia drogowe dla potrzeb obsługi planowanej zabudowy.

### Cele i środki polityki transportowej gminy

Główne cele i kierunki polityki transportowej gminy:

- konieczność rozbudowy i modernizacji infrastruktury służącej poprawie dostępności transportowej oraz wzmocnieniu konkurencyjności i spójności regionu, poprzez zmniejszenie czasu dostępności do obszaru centralnego gminy oraz ośrodków regionalnych i ponadregionalnych,
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenie uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie,
- tworzenie warunków dla zwiększania poziomu inwestycji, promowanie zrównoważonego rozwoju i spójności przestrzennej,

Głównym celem polityki transportowej gminy powinna być realizacja założeń strategii rozwoju poprzez tworzenie warunków dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się osób i towarów przy jednoczesnym zapewnieniu priorytetu dla transportu zbiorowego, rowerowego i pieszego.

Osiągnięcie wyznaczonego celu może być możliwe poprzez realizację celów szczegółowych, jak np.:

- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego w miejscowościach gminy,
- zmniejszanie negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców,
- usprawnienie zarządzania drogami i transportem drogowym,
- poprawa jakości obsługi transportem zbiorowym,
- rozbudowa i modernizacja dróg i ulic oraz chodników.

### Kierunki rozwoju infrastruktury komunikacyjnej

Obecnie obiekty infrastruktury komunikacyjnej stanowią:

- Autostrada A1 Rusocin – Nowe Marzy z węzłem autostrady „Pelplin” oraz Miejscem Obsługi Podróżnych MOP OLSZE (położonym częściowo w gminie Pelplin, częściowo w gminie Morzeszczyn),
- obwodnica miasta Pelplin w ciągu drogi wojewódzkiej nr 229 – w trakcie realizacji,
- drogi wojewódzkie: nr 229 Jabłowo – Pelplin – Rudno- Wlk. Walichnowy, oraz nr 230 Wielgłowy - Pelplin – Cierzpice,
- drogi powiatowe: nr 2821G droga wojewódzka nr 229 - Bielawki - Nowa Cerkiew – Rzeżęcín, 2716G (Klonówka) - Rajkowy – Rudno, 2718G (Starogard Gdański - Rywałd - Klonówka) – Pelplin;
- drogi gminne,
- linia kolejowa nr 131, stanowiąca wschodnią granicą opracowania zmiany studium,
- ciąg pieszo rowerowy z miasta Pelplin do Góry Papieskiej, po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 229,
- regionalna trasa rowerowa „Grzymisława”,
- znakowany szlak turystyki pieszej – szlak Ziemi Tczewskiej im. R. Klima.

Gmina Pelplin położona jest na trasie korytarza transportowego województwa, tzw. korytarz nadwiślański (Powiśle – Trójmiasto) jako element transeuropejskiego korytarza nr VI.

Obsługa ruchu zewnętrznego w obszarze zmiany studium odbywać się będzie jak dotychczas: poprzez węzeł autostrady A1 oraz drogi wojewódzkie 229 i 230. Pozostałe drogi powiatowe oraz drogi gminne będą stanowić szkielet drogowy obsługujący głównie ruch wewnątrz gminy.

Drogi powiatowe i drogi gminne powinny mieć nawierzchnię bitumiczną co zwiększy komfort i bezpieczeństwo dojazdu do wszystkich miejscowości połączonych drogami powiatowymi. Wzdłuż dróg w miejscowościach powinny być zlokalizowane chodniki i ścieżki rowerowe.

Gmina Pelplin leży w obrębie zaprojektowanych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego następujących tras rowerowych:

- regionalna trasa rowerowa nr 117 (Gdańsk/Pszczółki – Skarszewy – Starogard – Pelplin - Gniew).

Dla potrzeb lokalizacji inwestycji związanych z budową parków elektrowni wiatrowych konieczne mogą być zmiany w zakresie komunikacji – rozbudowa systemów komunikacji o następujące elementy:

- modernizacja istniejących skrzyżowań dróg publicznych
- przebudowa poprzez budowę tymczasowych (na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych) skrzyżowań dróg publicznych,
- budowa zjazdów (miejsc włączenia) komunikacji wewnętrznej farmy wiatrowej do dróg publicznych
- tymczasowe – wyłączenie na czas budowy obiektów związanych z budową parku elektrowni wiatrowych przebudowy fragmentów dróg publicznych,

#### Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

W obszarze zmiany studium są zlokalizowane następujące obiekty infrastruktury technicznej, które podlegać będą przebudowie i rozbudowie oraz planowana jest budowa nowych obiektów w związku z planowanymi funkcjami rozwojowymi w tym obszarze:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 220kV, po trasie której wybudowana zostanie linia 2x400kV,
- ropociąg ropy naftowej Dn 800 Płock-Rafineria Gdańska oraz projektowana druga nitka ropociągu o tym samym przekroju po wschodniej stronie istniejącego;
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 125 oraz Dn 100 do stacji redukcyjnej w Pelplinie, możliwość rozbudowy sieci gazowej średniego ciśnienia według potrzeb odbiorców,
- lokalizacja turbin elektrowni wiatrowych we wskazanych obszarach parków elektrowni wiatrowych,
- lokalizacja Stacji Elektroenergetycznej „Pelplin” 400/110kV w ujęciu wariantowym,
- w związku z lokalizacją SE „Pelplin” niezbędne jest jej powiązanie z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi WN oraz budowa nowych sieci, planowane są następujące inwestycje sieciowe: budowa linii elektroenergetycznej 2x400kV po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV, budowa nowej linii elektroenergetycznej 2x400kV w jej sąsiedztwie, powiązanie z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi 110kV relacji Majewo-Lignowy i Starogard – Czarna Woda oraz docelowo trzy powiązania liniami elektroenergetycznymi 110kV w kierunku Kwidzyna i Elbląga,
- lokalizacja Małej Elektrowni Wodnej,
- rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej średnich i niskich napięć w związku z planowanymi terenami rozwojowymi – szczegóły rozbudowy sieci zostaną ustalone na etapie planów miejscowych.

## **2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Nie wyklucza się sytuowania w obszarze zmiany studium sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz dróg publicznych niezbędnych dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy.

W studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Lokalizacja nowych elementów komunikacji i infrastruktury technicznej jest dopuszczalna we wszystkich terenach inwestycyjnych oraz w terenach rolnych i leśnych.

## **2.7. 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**

W Wieloletnim Programie Inwestycyjnym Województwa Pomorskiego 2007-2013 przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 157/XI/07 z dnia 30 lipca 2007r. w osi priorytetowej 4. pn. Regionalny system transportowy wpisano inwestycję „przebudowa drogi wojewódzkiej nr 222 i nr 229 od miasta Starogard Gdański przez Jabłowo, węzeł „Pelplin”, obwodnicę miasta Pelplin do drogi krajowej nr 1 w miejscowości Rudno”.

## **2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

W terenach U/P wyznaczonych w studium ustala się podstawowe przeznaczenie terenów jako zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, działalność usługowa, zwłaszcza o charakterze transportochłonnym i terenochłonnym, np. centra logistyczne, **dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>** - w przypadku realizacji takiego obiektu plan miejscowy sporządza się obowiązkowo.

W obszarze opracowania występują grunty rolne, które są chronione na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami). Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; dla tych gruntów rolnych może być wymagana zgoda właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

## **2.9. 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 plany miejscowe dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod rozwój nowych funkcji, tj. dla terenów urbanizacji wyznaczonych w studium.

Ze względu na cel opracowań planów miejscowych wyróżnia się trzy typy obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe:

1. obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Ropuchach i funkcji gospodarczych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 229 – powierzchnia około 1800 ha,



2. dwa obszary związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - obszar wsi Rajkowy powierzchnia około 118 ha
  - obszar wsi Bielawki powierzchnia około 112 ha
3. dwa obszary związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych na styku z gminami sąsiednimi:
  - obszar na północ od miejscowości Rajkowy (przy granicy z gminą Subkowy) powierzchnia około 717 ha,
  - obszar w rejonie miejscowości Rombark (przy granicy z gminą Morzeszczyn) powierzchnia około 340 ha

Za priorytetowe działania dla rozwoju gminy i zaspokojenia jej potrzeb uznano sporządzenie planów miejscowych dla pierwszych dwóch typów obszarów.

## **2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Część obszaru objętego przedmiotowym opracowaniem będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych cele nierolnicze. Grunty rolne przeznaczone na funkcje nierolnicze ustaleniami niniejszego studium wymagają zmiany przeznaczenia terenu w trybie sporządzania planu miejscowego.

Grunty orne nieobjęte bezpośrednio zainwestowaniem lub zajęte wyłącznie na czas budowy inwestycji związanej z realizacją elektrowni wiatrowych mogą być nadal gospodarczo wykorzystywane.

Przy planowaniu inwestycji należy dążyć do minimalizowania strat w zasobie rolnym – przeznaczać pod zainwestowanie w pierwszej kolejności grunty najniższych klas bonitacyjnych.

W obszarze opracowania zmiany studium, na terenach rolniczych, dopuszcza się lokalizację inwestycji związanych z budową parku elektrowni wiatrowych, w tym lokalizacja turbin wiatrowych, dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.

Dopuszcza się również, w obszarze opracowania zmiany studium, na terenach rolniczych lokalizację terenów zieleni urządzonej towarzyszącej istniejącej zabudowie mieszkaniowej w poszczególnych miejscowościach.

### Kształtowanie krajobrazu rolniczego

- Kształtowanie struktury krajobrazu rolniczego w sposób stymulujący utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, przez różnicowanie warunków siedliskowych roślin i przez stwarzanie warunków ostożowych dla możliwie jak największej liczby gatunków zwierząt. W tym celu należy wykorzystywać nie zagospodarowane obszary rolnicze oraz popierać i propagować przekształcanie pól o niskich klasach bonitacyjnych gleb na zadrzewienia śródpolne, zalesienia, drobne zbiorniki wodne, kserotermiczne murawy itp.
- Na obszarach użytkowanych rolniczo pozostawiać nie przeorywane pasy gruntu wokół oczek wodnych i wszelkiego typu mokradł, w celu umożliwienia rozwoju półnaturalnych zbiorowisk roślinnych, które spontanicznie tworzą się w wyniku braku bezpośredniego użytkowania (zarośla, szuwały, ugrupowania roślinności bagiennej) lub pod wpływem koszenia i wypasu.
- W dolinach i obniżeniach terenu zachować tradycyjną gospodarkę łąkową, a zwłaszcza nie zastępować półnaturalnych łąk przez pola i intensywne użytki zielone, które ze względu na sposób uprawy przyczyniają się m.in. do eutrofizacji i innych zanieczyszczeń wód powierzchniowych.

- Chronić ekosystemy półnaturalne (np. łąki) i synantropijne w warunkach normalnego użytkowania gospodarczego dużych obszarów. Ponieważ ekosystemy te powstały i utrzymują się w wyniku różnych form działalności ludzkiej, należy pielęgnować tradycyjne sposoby gospodarowania, przynajmniej w takim zakresie, aby ww. typy ekosystemów utrzymywały się.
- Objąć ochroną zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz dążyć do ich większego udziału powierzchniowego, przez protekcję spontanicznego rozwoju drzew i krzewów na miedzach, wokół oczek wodnych i innych miejsc nie nadających się do rolniczego wykorzystania.
- Chronić wszystkie torfowiska w kompleksach pól uprawnych przez zaniechanie odwodnień i zapobieganie eutrofizacji
- Tworzyć bariery biogeochemiczne, przeciwdziałające rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń przez migrację wodną oraz powstawaniu erozji wietrznej i wodnej.
- W zakresie prac melioracyjnych należy zaniechać osuszania łąk, torfowisk i mokradeł.
- Rekułtywować drobne tereny zdewastowane zgodnie z zasadą kształtowania zróżnicowanych warunków środowiskowych, stosując głównie kierunek rekułtywacji fitomelioracyjnej i krajobrazowej.

#### Uprawa, hodowla, agrotechnika

- Stosować prawidłowy płodozmian, unikając uproszczonych rotacji roślin oraz wprowadzając siew międzyplonów wykorzystywanych na paszę lub zielony nawóz, co prowadzi do zwiększenia zasobów próchnicy, przyczyniając się w ten sposób do wzrostu bogactwa glebowych zwierząt bezkręgowych.
- Dostosować nawożenie do warunków glebowych i potrzeb odżywczych roślin w celu maksymalnego ich wykorzystania przez rośliny i zamknięcia cykli obiegu składników odżywczych roślin.
- Wyeliminować nadmierne dawki nawozów mineralnych, zwłaszcza stosowanych jednorazowo w okresach jesiennym i zimowym.
- Ograniczyć stosowanie nawozów, zwłaszcza mineralnych i środków ochrony roślin w strefach sąsiadujących z ciekami i zbiornikami wodnymi.
- Stosować bezodpadowe technologie uprawy, polegające na pełnym zagospodarowaniu w glebie wszelkich odpadów organicznych.
- Stosować w jak największym stopniu nawozy organiczne w celu zapobieżenia ubożeniu zasobów próchnicy, przyjmując za podstawę działania bilans substancji organicznej w glebie.
- Nie stosować gnojowicowej technologii hodowli zwierząt.
- Ograniczyć wielkość hodowli zwierząt gospodarskich do pojemności nawozowej gleb areałów pól uprawnych.
- Rozwijać zintegrowane metody ochrony roślin, przy wykorzystaniu metod agrotechnicznych, biologicznych i środków chemicznych o szybkim rozkładzie w środowisku.
- Wykonywanie wszelkich zabiegów ochrony roślin powierzać wyspecjalizowanym firmom.
- Wprowadzić kontrolę wielkości stosowanych nawozów mineralnych i środków ochrony roślin.

### **2.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Występujące obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych zostały omówione szeroko w rozdziale 1.6 Uwarunkowań.

### **2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

### **2.13. 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)**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

### **2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

W Studium, za obszary wymagające przekształceń uznano obszar urbanizacji, a w nim zwłaszcza teren rozwoju zabudowy, czyli nowe tereny inwestycyjne oraz tereny rozmieszczenia obiektów infrastruktury technicznej, wymienione szczegółowo w rozdziale 2.1. niniejszego opracowania.

W obszarze zmiany studium nie wyznaczono obszarów wymagających rehabilitacji lub rekultywacji.

### **2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W obszarze miasta i gminy Pelplin istniejąca linia kolejowa (częściowo w obszarze zmiany studium) i działki ewidencyjne stanowiące obszary kolejowe uznane zostały jako tereny zamknięte.

## **2.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.

### **III. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań**

Zmiana studium ma głównie na celu umożliwienie realizacji inwestycji – parku elektrowni wiatrowych w obszarze na północ i północny-zachód od miasta Pelplin – rejon miejscowości Rajkowy, Ropuchy, Nowy Dwór Pelpliński. Przedmiotowy obszar posiada korzystne warunki dla lokalizacji inwestycji w energetyce wiatrowej, w tym jest położony w strefie o korzystnych zasobach energii wiatru w Polsce, nie posiada większych ograniczeń ekofizjograficznych dla lokalizacji turbin wiatrowych, nie posiada ograniczeń ze strony prawnych form ochrony przyrody, jest w niewielkiej części zabudowany. Ponadto, istotne jest zarezerwowanie terenów pod lokalizację urządzeń elektroenergetyki o znaczeniu ponadlokalnym, w tym Stacji Elektroenergetycznej „Pelplin” 400/110kV oraz jej powiązania z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi WN oraz budowa nowych sieci, tj.: budowa nowej linii elektroenergetycznej 2x400kV w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 2x400kV wybudowanej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV, powiązanie z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi 110kV relacji Majewo-Lignowy i Starogard – Czarna Woda oraz docelowo trzy powiązania liniami elektroenergetycznymi 110kV w kierunku Kwidzyna i Elbląga. Realizacja tych inwestycji będzie korzystna dla gminy - pozyska ona alternatywne źródło energii, w tym najbardziej pożądaną ze środowiskowego punktu widzenia – energii odnawialnej oraz wzmocni się rola gminy Pelplin w województwie jako miejsce lokalizacji znaczących urządzeń elektroenergetyki w systemie przesyłu energii w kraju. Może wpłynąć to również na przyciągnięcie nowych inwestycji i wzrost gospodarczy gminy, także poza obszarem niniejszej zmiany studium. Niestety inwestycje zmieniają w sposób trwały klimat akustyczny w środowisku oraz krajobraz, co jest nieodłącznie związane z dużymi inwestycjami infrastrukturalnymi – szczególnie ograniczenia związane z użytkowaniem i zagospodarowaniem tego terenów, w tym zakazy zabudowy określi plan miejscowy sporządzony dla tego obszaru.

Poza umożliwieniem lokalizacji urządzeń elektroenergetyki w obszarze zmiany studium przewiduje się tereny dla rozwoju zabudowy gospodarczej związanej z węzłem autostrady A1 i przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 229 wraz z obwodnicą miasta Pelplin, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w rejonie wsi Bielawki, Rajkowy i Ropuchy, a także teren lokalizacji małej Elektrowni Wodnej na rzece Wierzycy. Obszary te zabezpieczą na najbliższe lata potrzeby rozwojowe gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz dla rozwoju różnorodnych działalności gospodarczych.

Podsumowując niniejsza zmiana studium odpowiada na współczesne potrzeby rozwoju gminy w opracowywanym obszarze:

- przewidywana lokalizacja farm elektrowni wiatrowych stworzy możliwości pozyskania dodatkowego źródła energii elektrycznej wykorzystującego energię wiatrową, czyli źródło tzw. energii odnawialnej,
- przewidywana lokalizacja Stacji Elektroenergetycznej „Pelplin” 400/110kV jest ważna dla zabezpieczenia inwestycji w zakresie elektroenergetyki w obszarze całego województwa pomorskiego, zwłaszcza południowej i zachodniej części,

- zmiana przeznaczenia terenu na funkcje zabudowy produkcyjno-usługowej przyczynią się do wykorzystania potencjału położenia, jakie stwarza istnienie węzła autostrady, obwodnica miasta (w trakcie realizacji) a także droga wojewódzka nr 229, wpłynie to korzystnie na powiększenie oferty inwestycyjnej gminy i do wzrostu jej konkurencyjności na tle innych gmin,
- zmiana przeznaczenia terenu na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej przyczyni się do powiększenia oferty inwestycyjnej zarówno dla mieszkańców gminy i miasta Pelplin jak również dla osób z zewnątrz, które zamieszkają w gminie Pelplin.

## IV. Synteza ustaleń zmiany studium

Studium... nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych w gminie decyzji administracyjnych. Jest natomiast wykładnią gminnej polityki przestrzennej i jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych, a ponadto ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium ma również na celu uporządkowanie informacji o gminie, zebranie danych o występujących i przyszłych uwarunkowaniach decydujących o rozwoju miasta i gminy Pelplin oraz wskazanie takich kierunków zagospodarowania, takich zasad polityki przestrzennej, aby jak najlepiej scharmonizować przyszły rozwój gminy, wykorzystać posiadane szanse i spełnić oczekiwania społeczności gminy.

W pierwszej części studium przedstawiono uwarunkowania, z uwzględnieniem uwarunkowań zewnętrznych sformułowanych w projekcie studium województwa pomorskiego, tkwiące w przestrzeni gminy z podziałem na kategorie określone w art. 10, ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie syntezy uwarunkowań wpływających na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze opracowania sformułowano ustalenia studium, które stanowią wykładnię polityki przestrzennej gminy na najbliższe lata.

W zakresie głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wyznacza się w obszarze zmiany studium dwa obszary:

1. obszar urbanizacji,
2. obszar przestrzeni chronionej.

**Obszar urbanizacji** stanowi obszar zabudowany lub przeznaczony do zabudowy, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów z ostatnich kilku lat.

W obszarze urbanizacji wyznacza się:

- **obszar kontynuacji zabudowy**, który obejmuje obszary obecnie zabudowane i zainwestowane oraz ich najbliższe sąsiedztwo; lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje budowy nowych dróg publicznych stanowiących powiązania między wsiami oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej, w studium wyznaczono następujące tereny: obszar wsi Rajkowy, Ornasowo, Nowy Dwór Pelpliński, Ropuchy – wzdłuż drogi do Nowego Dworu, Ropuchy – Nadleśnictwo, Bielawki – trzy obszary, obszar wsi Rombark; lokalizacja zabudowy jest możliwa jeśli spełnione zostaną warunki umożliwiające ustalenie warunków zagospodarowania terenu

i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

- **obszar rozwoju zabudowy**, który obejmuje nowe tereny inwestycyjne lub tereny przekształceń funkcjonalno-przestrzennym obszarów nieużytkowanych, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium i dla których gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygający między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalający lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w studium wyznaczono następujące tereny: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MN/U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, U – zabudowa usługowa, U/P – zabudowa usługowo-produkcyjna, P – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, we wsiach Rajkowy (całkowita powierzchnia ok. 52 ha o przeważającej funkcji mieszkaniowej); Ropuchy (całkowita powierzchnia ok. 110 ha o przeważającej funkcji produkcyjnej i magazynowej oraz mieszkaniowo-usługowej); Bielawki (całkowita powierzchnia ok. 25 ha o przeważającej funkcji mieszkaniowej); dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów wyznaczonych w studium ustala się podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, które obowiązywać będą przy sporządzaniu planów miejscowych dla tych terenów;
- **obszary rozmieszczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej**, które stanowią wprost tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz tereny objęte ograniczeniami w lokalizowaniu nowej zabudowy wynikającymi z lokalizacji tych obiektów i urządzeń; Z projektowanych obiektów infrastruktury technicznej w obszarze zmiany studium dopuszcza się lokalizację: turbin elektrowni wiatrowych, dróg wewnętrznych, urządzeń i obiektów elektroenergetyki, w tym linii elektroenergetycznych i abonenckich stacji elektroenergetycznych oraz innych obiektów związanych z funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania hałasu dla sąsiedniej zabudowy w trzech obszarach: jeden związany z realizacją jednego zespołu elektrowni wiatrowych w rejonie miejscowości Nowy Dwór Pelpliński i Ropuchy oraz na północ od miasta Pelplin, drugi to obszar na północ od miejscowości Rajkowy i trzeci to obszar w rejonie miejscowości Rombark – w obszarach tych wyznaczone zostaną w planach miejscowych obszary pod lokalizację poszczególnych turbin elektrowni wiatrowych, dróg dojazdowych do nich oraz sieci i urządzeń związanych z przesyłaniem wytworzonej energii elektrycznej, w obszarach tych (poza lokalizacjami turbin i dróg) dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, ale może być ustanowiony zakaz lokalizacji zabudowy dla zabudowy zagrodowej, zakaz lokalizacji turbin elektrowni wiatrowych obowiązuje w obszarze planowanego Kociewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz na terenach leśnych, postuluje się zachowanie minimalnych odległości 200m od brzegów rzek Wierzycy i Węgiermucy, oraz 200m od ściany lasów w rejonie miejscowości Rajkowy; Stacji Elektroenergetycznej „Pelplin” 400/110kV w ujęciu wariantowym – rozważane są dwie lokalizacje związane z przebiegiem istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV – w sąsiedztwie wysypiska odpadów, przy drodze powiatowej i gminnej oraz na południe od drogi wojewódzkiej 229, na zachód od miasta Pelplin; wymagana jest rezerwa terenu 8 - 12ha dla potrzeb tej inwestycji, łącznie z zasięgiem jej

oddziaływania na otoczenie, w związku z lokalizacją SE „Pelplin” niezbędne jest jej powiązanie z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi WN oraz budowa nowych sieci, i tak planowane są następujące inwestycje sieciowe: budowa nowej linii elektroenergetycznej 2x400kV w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 2x400kV wybudowanej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV, powiązanie z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi 110kV relacji Majewo-Lignowy i Starogard – Czarna Woda oraz docelowo trzy powiązania liniami elektroenergetycznymi 110kV w kierunku Kwidzyna i Elbląga – dla linii elektroenergetycznych WN 220 i 400 kV ustala się pas techniczny szerokości 70m, natomiast od linii elektroenergetycznych WN 110 kV ustala się pas techniczny szerokości 40m, zagospodarowanie i zabudowa w pasie technicznym na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci; Małej Elektrowni Wodnej nad rzeką Wierzyca w miejscu tradycyjnie występujących urządzeń wodnych tego typu (obecnie nieistniejących).

**Obszar przestrzeni chronionej** stanowi go obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną dla potrzeb zabudowy), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych.

Dla realizacji założonych kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w celu realizacji planowanej zabudowy na terenach rozwojowych gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Ze względu na cel opracowań planów miejscowych wyróżnia się trzy typy obszarów:

1. obszar pod lokalizację elektrowni wiatrowych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Ropuchach i funkcji gospodarczych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 229 – powierzchnia około 1800 ha,
2. dwa obszary związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - obszar wsi Rajkowy powierzchnia około 118 ha
  - obszar wsi Bielawki powierzchnia około 112 ha
3. dwa obszary związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych na styku z gminami sąsiednimi:
  - obszar na północ od miejscowości Rajkowy (przy granicy z gminą Subkowy) powierzchnia około 717 ha,
  - obszar w rejonie miejscowości Rombarck (przy granicy z gminą Morzeszczyn) powierzchnia około 340 ha

Za priorytetowe działania dla rozwoju miasta gminy i zaspokojenia jej potrzeb uznano sporządzenie planów miejscowych dla pierwszych dwóch typów obszarów.

## **V. Załączniki graficzne**

1. Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych terenów rozwoju zabudowy w poszczególnych miejscowościach – 1: 20000 – zał. nr 1
2. Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych wariantów lokalizacji Stacji Elektroenergetycznej „Pelplin” 400/110kV i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych WN - 1: 20000 – zał. nr 2
3. Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i kierunki rozwoju 1:20000 - zał. nr 3



**Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych terenów rozwoju  
zabudowy w poszczególnych miejscowościach – 1: 20000**

**zał. nr 1**

**Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych wariantów lokalizacji  
Stacji Elektroenergetycznej i projektowanych napowietrznych linii  
elektroenergetycznych WN - 1: 20000**

**zał. nr 2**

**Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i kierunki  
rozwoju 1:20000**

**zał. nr 3**

# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY PELPLIN W REJONIE MIEJSCOWOŚCI RAJKOWY, ROPUCHY, BIELAWKI, ROMBARK, ROŻENTAL I NOWY DWÓR PELPLIŃSKI

## Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i kierunki rozwoju

### Stan istniejący

#### 1.0. Zaopatrzenie w wodę

##### 1.1. Stan istniejący

###### - Obręb Rajkowy

Zaopatrzenie w wodę odbywa się bezpośrednio z ujęcia wody dla m. Pelplina. Sieć dosyłowa Ø 110 PCV biegnie wzdłuż szosy Pelplin – Rajkowy. Sieć wodociągowa w m. Rajkowy obejmuje swym zasięgiem całą wieś w obrębie zwartej zabudowy oraz od strony północnej doprowadzona jest do dawnej RSP Maniowy. W układ tego wodociągu włączony jest dawny wodociąg zakładowy w Hilarowie.

Od wodociągu dosyłowego Ø 110 Pelplin – Rajkowy poprowadzona została także sieć wodociągowa Ø 90 PCV do m. Ornasowo oraz do kilku zespołów zabudowy rozproszonej w Rajkowach.

###### - Obręb Ropuchy

Zaopatrzenie w wodę odbywa się z wodociągu miejskiego w Pelplinie. Sieć wodociągowa Ø 110 PCV biegnie od zbiornika wyrównawczego na Górze Jana Pawła II wzdłuż rozproszonej zabudowy wsi Ropuchy potem schodzi na północ, dalej wzdłuż szosy starogardzkiej, pod autostradę i rozprowadzona jest do wszystkich zabudowań oraz do bazy obsługi autostrady.

W obrębie m. Nowy Dwór istnieje lokalny wodociąg z własnym ujęciem wody (po dawnym PGR). Z tego ujęcia poprowadzony jest wodociąg Ø 63 na teren istniejącego wysypiska śmieci.

###### - Obręb Bielawki – Rombark

Cały teren w obrębie zwartej i rozproszonej zabudowy zaopatrywany jest w wodę z wodociągu wiejskiego – grupowego Bielawki – Rombark zaopatrywanego w wodę z wodociągu miasta Pelplina poprzez istniejącą pompownię sieciową. Wodociąg dosyłowy ma średnicę Ø 160 PCV. Pozostała sieć ma średnice Ø 110, 90 i 63 PCV.

##### 1.2. Ocena stanu istniejącego

Generalnie stan techniczny istniejących wodociągów jest dobry. Jedynie sieć wodociągowa w obrębie wsi Rajkowy (oprócz wodociągu dosyłowego Ø 110 PCV jest w złym stanie technicznym i w całości wymaga wymiany).

Także istniejące ujęcie wody w Nowym Dworze docelowo przewidziane jest do likwidacji, a wodociąg włączony w układ wodociągu w Ropuchach.

## 2.0. Odprowadzenie ścieków

Na terenie opracowania w zasadzie brak jest zorganizowanych systemów kanalizacji sanitarnej. Jedynie w obrębie zabudowy wielorodzinnej (po dawnym PGR) w Rajkowach istnieje fragmentaryczny układ k.s z odprowadzeniem do zb. Inchoffa (w stanie ruiny). Dla m. Rajkowy planuje się niebawem budowę k.s wg opracowanego już projektu budowlanego. Projekt budowlany przewiduje budowę k.s grawitacyjno-pompowej (projektowane 4 przepompownie ścieków) obejmującej całą wieś w obrębie zwartej zabudowy tudzież m. Maniowo i Filarowo i przepompowanie ścieków do układu k.s w Pelplinie.

### Uwarunkowania rozwoju

#### 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę

Teren opracowania w całości zaopatrywany jest w wodę ze zorganizowanych systemów wodociągowych zaopatrywanych z ujęcia wody dla m. Pelplina. Sieć wodociągowa generalnie jest w dobrym stanie technicznym. Sieć wodociągowa w Rajkowach zostanie przebudowana przy okazji budowy k.s. Zatem nie ma szczególnych uwarunkowań limitujących lokalizację terenów rozwojowych w zakresie zaopatrzenia w wodę. Tereny rozwojowe będą zaopatrywane w wodę albo z istniejących sieci wodociągowych lub będą wymagały niewielkiej rozbudowy istniejących systemów.

#### 2. W zakresie odprowadzenia ścieków

Jak wspomniano w opisie stanu istniejącego dla wsi Rajkowy opracowano już projekt wykonawczy k.s i niebawem rozpocznie się jej realizację. Tereny potencjalnego rozwoju w obrębie m. Ropuchy i Bielawki położone są w niewielkiej stosunkowo odległości od miasta Pelplina i budowa k.s nie stwarza szczególnych uwarunkowań.

### Kierunki rozwoju

#### 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę.

Teren w obrębie istniejącej zabudowy jest w całości uzbrojony . Większość projektowanej zabudowy jest zlokalizowana w sąsiedztwie istniejących sieci wodociągowych i z nich będzie zaopatrywana w wodę.

##### - Obręb Rajkowy

Wszystkie tereny projektowanej zabudowy PU, MN, będą zaopatrywane w wodę z istniejących sieci wodociągowych po ich przebudowie.

Rozbudowa sieci wodociągowej rozdzielczej w obrębie projektowanych terenów.

##### - Obręb Ropuchy

Dla zaopatrzenia w wodę projektowanego terenu P/U przy ul. Starogardzkiej konieczna rozbudowa sieci wodoc. Od istniejącej magistrali Ø 400 do istn. wodociągu Ø 90 w Bielawkach L ≈ 1300 mb.

Dla zaopatrzenia terenu projekt. Specjalnej Strefy Ekonomicznej konieczna niezbędna rozbudowa sieci wodoc. od istn. Ø 110 do m. Nowy Dwór (możliwe wówczas będzie wyłączenie istniejącego ujęcia wody w Nowym Dworze. Długość proj. sieci wodoc. L ≈ 1350 mb Ø 110.

- Obręb Bielawki i Rombark

Zaopatrzenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej MN w wodę – z istniejących sieci wodociągowych.

## 2. W zakresie odprowadzenia ścieków

Obręb Rajkowy

Odprowadzenie ścieków do projektowanej k.s grawitacyjno – pompowej określonej projektem wykonawczym. Odprowadzenie ścieków do k.s m. Pelplina.

Obręb Ropuchy

Projektowane odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno – pompowym do k.s m. Pelplina. Niezbędne jest opracowanie szczegółowej koncepcji branżowej.

Obręb Bielawki i Rombark

Docelowo odprowadzenie systemem grawitacyjno – pompowym na oczyszczalnię ścieków w Pelplinie. Etapowo – systemy indywidualne.

*opracowała mgr inż. Barbara Jodłowska*