

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>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</p>		
<p>Miasto i Gmina Pelplin rejon wsi Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin</p>		
<p>Ustalenia zmiany studium aneks</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: sierpień 2009</p>		

I. Część ogólna	4
1. Przedmiot opracowania	4
2. Podstawa opracowania, materiały wyjściowe.....	6
II. Ustalenia zmiany studium	8
1. uwarunkowania, wg art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.....	8
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
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.	25
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.....	34
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 ² 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.....	39
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
III. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań	42
IV. Synteza ustaleń zmiany studium	43
V. Załączniki graficzne	46

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 m² 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 samorzady 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 (szuwały, 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 obniżeń 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 fruwające.

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 hałasu, 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. 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, 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 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, 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) 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 „Wyznaczenie 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 Węgiermucy 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° 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 1600m² (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) Wewnętrzną 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, 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),
- 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 pełnienia pokrywy zwietrzelinowej, nasiąkniętej wodą) mogą pojawiać się już przy kącie nachylenia 2-7⁰, przy 7-15⁰ może wystąpić silne splezywanie i soliflukcja oraz osuwanie. Przy kącie nachylenia

terenu 15-35⁰ możliwe jest silne osuwanie gruntu. Za osuwiskotwórcze uznaje się generalnie nachylenie terenu 15-35⁰. Powyżej 35⁰ występuje zjawisko odpadania i obrywania mas skalnych i zwietrzeliny. 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- Wlk. Walichnowy, oraz nr 230 Wielgłowy - Pelplin – Cierzpice,
- drogi powiatowe: nr 2821G droga wojewódzka nr 229 - Bielawki - Nowa Cerkiew – Rzeżęcin, 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^o;;
- 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^o 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 wiążą 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]
1	Rajkowy	
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
wieś Rajkowy tereny inwestycyjne		51,89
2.	Ropuchy	
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
wieś Ropuchy tereny inwestycyjne		109,94
3	Bielawki	
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
wieś Bielawki tereny inwestycyjne		24,90
łącznie tereny w obszarze zmiany studium		186,73

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 objekty 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^o,
- 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 - 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. 900m², powierzchnia zabudowy ok. 25% powierzchni działek
- dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m² 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 m²,
- dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m² 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 m²,
- 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 2000m²,
- 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 3000m²),
- 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 5000m²,
- 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 Kociewskiego 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 analizą 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 Węgiermucy 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 powódzie;
- 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 nieruchomych:
 - 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 - obowiązują:

- 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 bezpośrednie 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 – 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 „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 – wyłącznie 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 m² 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 2000m²** - 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 Morzeszczyń) 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 na 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 lokalizacją 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

Zmiana studium... miasta i gminy Pelpin

rejon miejscowości **Rajkowy, Ropuchy, Bielawki, Rombark, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński**
aneks do ujednoczonego tekstu studium

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 mokradeł, 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 – szczegółowe 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 Wegiermucy, 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 Rombark (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