

**PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO-REALIZACYJNE**

dom sp. z o.o.

ul. Kościuszki 34G
83-200 Starogard Gdański
tel/fax (058) 562-20-57, (058) 561-14-78
e-mail: domstar@dobrynet.pl

załącznik nr 1 część II
do Uchwały Nr XLI/391/2010
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 10 listopada 2010r.

OBIEKT	<p style="text-align: center;">MIASTO I GMINA</p>  <p style="text-align: center;">PELPLIN</p>
NAZWA OPRACOWANIA	<p style="text-align: center;">STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</p> <p style="text-align: center;">ZMIANA – AKTUALIZACJA (dla obszaru w granicach administracyjnych)</p>
RODZAJ OPRACOWANIA	<p style="text-align: center;"><i>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</i></p>
ZLECENIODAWCA	<p style="text-align: center;">GMINA PELPLIN</p>
GŁÓWNY PROJEKTANT	<p>dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska <i>(uprawnienia urbanistyczne nr 1540 wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-005/2002)</i></p>
SPRAWDZAJĄCY	<p>mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk <i>(uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93, wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-006/2002)</i></p>
OPRACOWANIE	<p>dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska</p>
NUMER UMOWY	<p>R/02/2010 z dnia 03 marca 2010r.</p>
DATA	<p>październik 2010 rok</p>

ZESPÓŁ AUTORSKI zmiany studium:

Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne “DOM” Sp z o. o.

ul. Kościuszki 34 G, 83-200 Starogard Gdański

prowadzenie tematu-koordynacja międzybranżowa, urbanistyka:

dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska upr. urb. nr 1540, wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-005/2002

sprawdzający:

mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk - upr. do proj. w pl. przestrz. nr 1334/93, wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-006/2002

zagadnienia programowe, gospodarcze i społeczne:

mgr inż. Andrzej Piotrkowski

zagadnienia inżynierskie :

mgr inż. Barbara Jodłowska

mgr inż. Agnieszka Makowska

mgr inż. Marek Zakrzewski

mgr inż. Jarosław Pitas

zagadnienia transportu:

mgr inż. Tomasz Mackun

środowisko kulturowe i krajobraz:

mgr inż. Marta Dąbrowska

środowisko przyrodnicze:

Pro Digital GIS Consulting & Solutions z Gdyni

dr Wojciech Staszek z zespołem

prace asystenckie, graficzne :

mgr Aleksandra Nowicka

mgr inż. Marta Dąbrowska

SPIS TREŚCI:

STRONA

Wstęp	5
1. Założenia projektowe kierunków rozwoju przestrzennego	6
1.1. Cele generalne polityk przestrzennych	6
1.2. Prognozy demograficzne dla gminy Pelplin do roku 2025 (2030).....	7
1.2.1. Założenia do prognozy	7
1.2.2. Prognoza pesymistyczna(PP)	9
1.2.3. Prognoza optymistyczna(PO).....	12
1.2.4. Prognoza superoptymistyczna(PS)	14
1.2.5. Porównanie wariantów	17
1.3. Podział gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne.....	19
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.	22
2.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	22
2.1.1. Obszar docelowego zainwestowania	22
2.1.2. Obszar zabudowy rozproszonej związanej z rolnictwem i niezabudowany	28
2.2.Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	29
2.2.1. Obszary istniejącej zabudowy i jej dogęszczenia.....	29
2.2.2. Obszary nowych terenów inwestycyjnych	29
2.2.3. Obszary rozmieszczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej	36
2.2.4. Obszary zabudowy rozproszonej związanej z rolnictwem i niezabudowane	40
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	41
2.3.1. Generalne kierunki działań w ochronie środowiska.....	41
2.3.2. Osnowa ekologiczna gminy - kierunki kształtowania.....	43
2.3.3. Zasady ochrony zasobów środowiska.....	44
2.3.4. Kształtowania ekologicznych warunków życia:	46
2.3.5. Obszary i zasoby środowiska objęte ochroną prawną	47
2.3.6. Zasoby środowiska postulowane do objęcia ochroną prawną	47
2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	50
2.4.1. Obszary o wartościach historycznych – objęcie ochroną prawną:	50
2.4.2. Obszary do przekształceń i rehabilitacji	53
2.4.3. Zalecane opracowania specjalistyczne dot. dziedzictwa kulturowego	54
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	56
2.5.1. Założenia polityki transportowej gminy.....	56
2.5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury komunikacyjnej gminy	60
2.5.3. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	66

2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	81
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.....	82
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 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej.....	84
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.....	85
2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	87
2.10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	90
2.11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	91
2.12. 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.....	92
2.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	92
2.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	94
2.15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	94

Wstęp

Kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią drugą (z dwóch zasadniczych: uwarunkowania i kierunki określonych w Ustawie) część prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Pelplin.

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) – Art. 10. pkt. 2:

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.*

Na podstawie założeń projektowych omówionych w rozdziale 1 niniejszego opracowania sformułowano:

- zasady ochrony i kształtowania cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- wytyczono tereny pod nową zabudowę,
- określono obszary problemowe, przeznaczone do specjalistycznych opracowań, analiz przestrzennych.

1. Założenia projektowe kierunków rozwoju przestrzennego

1.1. Cele generalne polityk przestrzennych

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań Burmistrza Miasta i Gminy w poszczególnych dziedzinach.

Studium zatem, zwłaszcza polityka przestrzenna, będzie zawierać istotne informacje o zmianach, które prawdopodobnie będą zachodzić w gminie. Dlatego też istotne jest upowszechnienie treści zapisów Studium, ponieważ rzetelna informacja buduje poczucie stabilności mieszkańców gminy i inwestorów oraz pozwala skutecznie kierować rozwojem gminy.

Środki i możliwości działania samorządu mające wpływ na stan zagospodarowania przestrzennego i realizacji polityki przestrzennej w gminie są zróżnicowane; mogą to być na przykład:

- a) **prawo lokalne** - tj. uchwały Rady Miejskiej, plany miejscowe i ich zakres przestrzenny oraz przedmiotowy, podatki i ulgi podatkowe lokalne, referenda mieszkańców itp.
- b) **obsługa administracyjna** - np. dostępność informacji, poziom obsługi interesantów, jakość promocji gminy itp.

- c) **opieka komunalna** - tj. działalność instytucji gminnych usługowych i ochronnych, udział w komercyjnym zagospodarowaniu gruntów itp.
- d) **możliwości organizatorskie** - współpraca międzygminna, z administracją rządową, z powiatem, z inwestorami prywatnymi, mobilizowanie społeczności lokalnych, lokalne przedsięwzięcia grupowe itp.
- e) **gospodarka finansowa** - tj. skala i zaangażowanie finansowe gminy wyrażone odpowiednią strukturą budżetu gminy i jej jednostek organizacyjnych w realizowanie polityki przestrzennej, organizacja finansowania poszczególnych przedsięwzięć itp.
- f) **gospodarka mieniem** - tj. sposób wykorzystania gruntów, budynków, lokali, określenie standardów zagospodarowania (to np. w planach miejscowych), programy rewaloryzacji, celowość pozyskiwania i zbywania mienia itp.

W zależności od lokalnych uwarunkowań – możliwości i ograniczeń działania można wyróżnić następujące rodzaje polityk przestrzennych:

- **polityka ochronna** w stosunku do cennych elementów zagospodarowania, gdzie działania ochronne mają pierwszeństwo przed pozostałymi działaniami,
- **polityka wyrównawcza**, polegająca na niwelowaniu różnic w poszczególnych elementach zagospodarowania, poprawie obecnych warunków życia mieszkańców,
- **polityka rozwoju**, czyli tworzenie warunków rozwoju, realizacja nowych przedsięwzięć

1.2. Prognozy demograficzne dla gminy Pelplin do roku 2025 (2030)

1.2.1. Założenia do prognozy

Prognozę ludności sporządzono przy korzystając z następujących danych:

- struktura ludności wg płci i wieku dla gminy miejsko-wiejskiej przyjęta na dzień 31 XII 2008r. na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku,
- tablice długości trwania życia na okres obecny dobierane do rejestrowanej w gminie liczby zgonów; przyjęto optymistyczną wersję i założono stopniową

poprawę jakości życia, a tym samym wydłużanie się średniej długości jego trwania,

- wartości współczynników płodności kobiet przyjęte do prognozy urodzeń otrzymano również z „dopasowania” do wykazywanej liczby urodzeń w gminie. Przyjęte do prognozy współczynniki wyznaczają dzietność dla kobiet w gminie 1,59 dziecka urodzonego przez kobietę w całym okresie rozrodczym tzn. w wieku od 15 do 49 lat. Przyjęto, że ten poziom dzietności utrzyma się do 2025 r. Jest to dzietność nie zapewniająca reprodukcji prostej.

Do określenia danych wyjściowych do prognozy opierano się na następujących danych:

Rok	Urodzenia	Zgony	Saldo migracji
2004	188	140	-34
2005	184	153	-62
2006	213	143	-36
2007	241	155	2
2008	200	142	-51

Najtrudniejszym założeniem do sporządzenia prognozy jest określenie przyszłego strumienia migracji. Jak widać w przedstawionej powyżej tabeli w ostatnich latach przeważa ujemne saldo migracji. Średnie saldo migracji w ostatnich pięciu latach w gminie wynosiło minus 36,2 osoby.

W związku z planowaną budową na terenie gminy elektrowni konwencjonalnej zaproponowano 3 wersje prognoz:

1. **prognoza pesymistyczna (PP)** – założone saldo migracji minus 30 osób
2. **prognoza optymistyczna (PO)** – bez ruch wędrownego założone saldo migracji 0
3. **prognoza superoptymistyczna (PS)**– do roku 2020 założone saldo migracji plus 50 osób, po którym saldo przyjęto 0

W prognozie aktywnych zawodowo przyjęto wskaźnik aktywności dla grupy produkcyjnej 0,67 a dla poprodukcyjnej 0,06

W prognozie gospodarstw domowych założono, iż obniżyć się będzie średnia wielkość gospodarstwa domowego i przeciętna liczba osób dorosłych przypadająca na jedno gospodarstwo domowe. Założenia te są uzasadnione wzrostem liczby gospodarstw osób starszych oraz silną skłonnością ludzi młodych do usamodzielniania się. Zjawisko to powszechne w Europie będzie zachodziło i u nas w miarę poprawy warunków mieszkaniowych.

Przy obliczeniach oparto się na prognozach GUS dotyczących przeciętnej liczbie osób w gospodarstwie domowym:

Rok	Liczba osób ogółem w gospodarstwie	Liczba osób dorosłych w gospodarstwie
2008	3,223	2,477
2010	3,079	2,440
2015	2,885	2,319
2020	2,746	2,213
2025	2,612	2,121
2030	2,465	2,035

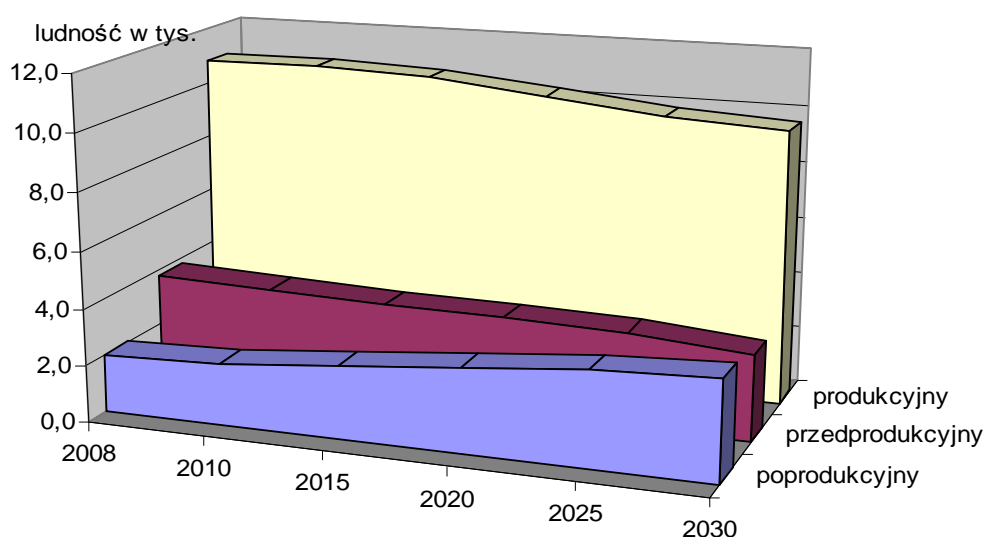
1.2.2. Prognoza pesymistyczna(PP)

Prognoza liczby ludności gminy Pelplin według społeczno- ekonomicznych grup wieku

Funkcjonalne grupy wieku	Rok	2008	2010	2015	2020	2025	2030
	Ogółem	16604	16667	16787	16768	16588	16231
Żłobkowa	0-2	635	609	619	558	479	434
Przedszkolna, w tym:	3-5	517	614	623	589	516	446
	5	165	175	206	196	179	151

Szkoły podstawowej	6-11	1195	1092	1174	1230	1156	1005
Gimnazjalna, w tym: Liceum profilowanego, szkoły zawodowej	12-14	652	662	533	617	614	575
	15-17	778	659	564	507	588	593
Studencka	18	320	254	245	172	230	204
	19-24	1881	1786	1386	1192	1037	1184
Produkcyjna w tym:	18-59K/64M	10787	10853	10723	10316	9915	9663
Mobilna	18-24	2201	2040	1630	1364	1267	1388
Niemobilna	25-44	4829	5008	5357	5331	4936	4204
	45-59/64	3757	3805	3736	3621	3712	4070
Poprodukcyjna	60/65 i więcej	2040	2180	2551	2951	3319	3515

Zmiany liczby ludności w grupach wiekowych w gminie w latach 2008-2030



Dynamika zmian liczby ludności w gminie

Grupa wieku	2008	2010	2015	2020	2025	2030
Ogółem	100,0	100,4	101,1	101,0	99,9	97,8
0-17	100,0	96,2	93,0	92,7	88,8	80,8
6-17	100,0	91,9	86,5	89,7	89,9	82,8
18-59/64	100,0	100,6	99,4	95,6	91,9	89,6
60/65 i więcej	100,0	106,9	125,0	144,6	162,7	172,3

Prognoza gospodarstw domowych

Rok	Liczba gospodarstw	Dynamika wzrostu rok 2008=100	Okres poprzedni = 100
2008 szac.	5150	100,0	
2010	5300	102,9	102,9
2015	5700	110,7	107,5
2020	6000	116,5	105,3
2025	6250	121,4	104,2
2030	6500	126,2	104,0

Prognoza aktywnych zawodowo

Rok	Aktywni zawodowo	Dynamika wzrostu rok 2008=100	Okres poprzedni = 100
2008 szac.	7300	100,0	
2010	7350	100,7	100,7
2015	7300	100,0	99,3
2020	7050	96,6	96,6
2025	6800	93,2	96,5
2030	6650	91,1	97,8

Zapotrzebowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wg(PP)

Obecnie przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę w gminie - **18,4 m²**

Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę w gminie w 2025 roku - **23,0 m²**

Łączna powierzchnia użytkowa w roku 2008 - **306 tys. m²**

Łączna powierzchnia użytkowa w roku 2025 - **382 tys. m² wg (PP)**

Prognozowany przyrost powierzchni użytkowej do roku 2025 – **76 tys. m²**

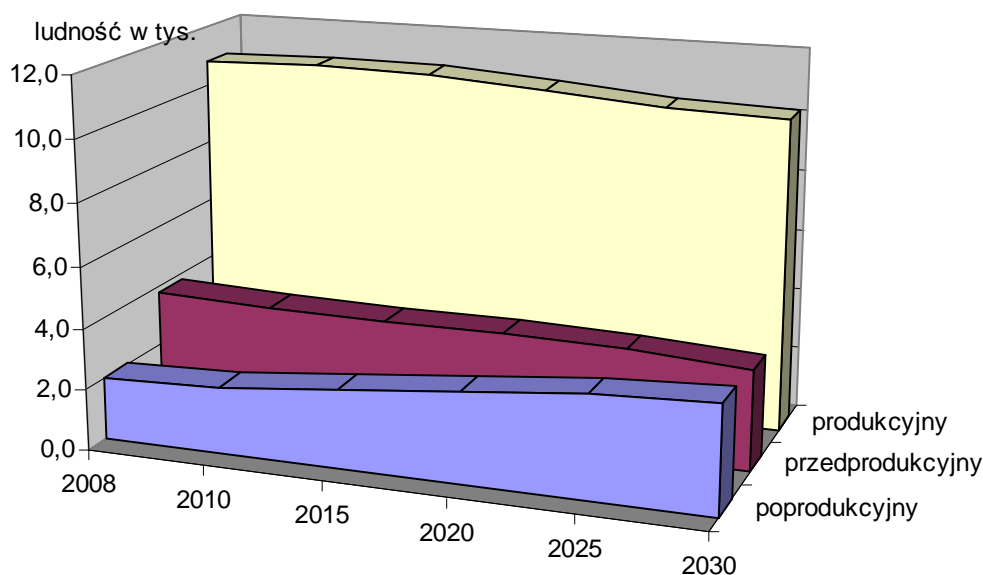
Prognozowana ilość mieszkań wybudowana do 2025 roku – **1000**

1.2.3. Prognoza optymistyczna(PO)

Prognoza liczby ludności gminy Pelplin według społeczno- ekonomicznych grup wieku

Funkcjonalne grupy wieku	Rok	2008	2010	2015	2020	2025	2030
	Ogółem	16604	16728	17018	17181	17206	17053
Żłobkowa	0-2	635	611	634	586	514	473
Przedszkolna, w tym:	3-5	517	620	637	614	550	488
	5	165	177	211	207	188	166
Szkoły podstawowej	6-11	1195	1094	1191	1269	1220	1090
Gimnazjalna, w tym: Liceum profilowanego, szkoły zawodowej	12-14	652	664	539	631	639	607
	15-17	778	661	573	516	607	630
Studencka	18	320	256	246	181	240	214
	19-24	1881	1801	1426	1231	1089	1257
Produkcyjna w tym:	18-59K/64M	10787	10899	10889	10613	10352	10241
Mobilna	18-24	2201	2057	1671	1412	1329	1471
Niemobilna	25-44	4829	5037	5474	5552	5252	4578
	45-59/64	3757	3805	3744	3649	3771	4192
Poprodukcyjna	60/65 i więcej	2040	2180	2554	2952	3325	3523

Zmiany liczby ludności w grupach wiekowych w gminie w latach 2008-2030



Dynamika zmian liczby ludności w gminie

Grupa wieku	2008	2010	2015	2020	2025	2030
Ogółem	100,0	100,7	102,5	103,5	103,6	102,7
0-17	100,0	96,6	94,7	95,7	93,5	87,1
6-17	100,0	92,1	87,8	92,0	93,9	88,7
18-59/64	100,0	101,0	100,9	98,4	96,0	94,9
60/65 i więcej	100,0	106,9	125,2	144,7	163,0	172,7

Prognoza gospodarstw domowych

Rok	Liczba gospodarstw	Dynamika wzrostu rok 2008=100	Okres poprzedni = 100
2008 szac.	5150	100,0	
2010	5350	103,9	103,9
2015	5800	112,6	108,4
2020	6150	119,4	106,0
2025	6450	125,2	104,9
2030	6750	131,1	104,7

Prognoza aktywnych zawodowo

Rok	Aktywni zawodowo	Dynamika wzrostu rok 2008=100	Okres poprzedni = 100
2008 szac.	7300	100,0	
2010	7400	101,4	101,4
2015	7400	101,4	100,0
2020	7250	99,3	98,0
2025	7100	97,3	97,9
2030	7050	96,6	99,3

Zapotrzebowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wg(PO)

Obecnie przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę w gminie - **18,4 m²**

Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę w gminie w 2025 roku - **23,0 m²**

Łączna powierzchnia użytkowa w roku 2008 - **306 tys. m²**

Łączna powierzchnia użytkowa w roku 2025 - **395 tys. m² (wg PO)**

Prognozowany przyrost powierzchni użytkowej do roku 2025 – **89 tys. m²**

Prognozowana ilość mieszkań wybudowana do 2025 roku – **1000 -1150**

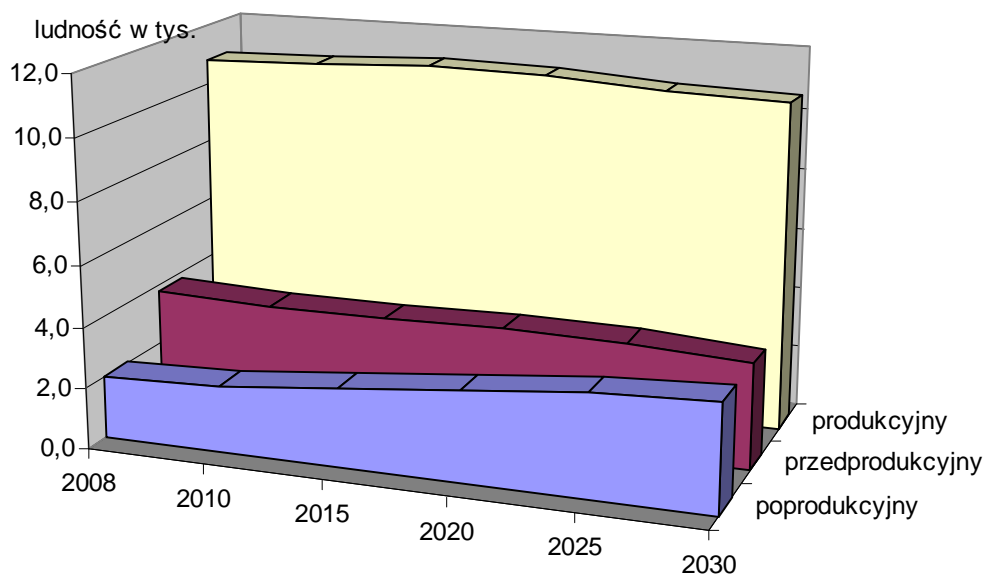
1.2.4. Prognoza superoptymistyczna(PS)

Prognoza liczby ludności gminy Pelplin według społeczno- ekonomicznych grup wieku

Funkcjonalne grupy wieku	Rok	2008	2010	2015	2020	2025	2030
	Ogółem	16604	16729	17286	17737	17795	17667
Żłobkowa	0-2	635	613	653	615	540	491
Przedszkolna, w tym:	3-5	517	620	653	643	579	510
	5	165	177	217	216	197	173
Szkoły podstawowej	6-11	1195	1094	1201	1309	1277	1145

Gimnazjalna, w tym: Liceum profilowanego, szkoły zawodowej	12-14	652	664	545	642	660	639
	15-17	778	661	577	523	621	658
Studencka	18	320	256	249	187	245	220
	19-24	1881	1801	1457	1272	1108	1284
Produkcyjna w tym:	18-59K/64M	10787	10899	11106	11054	10799	10698
Mobilna	18-24	2201	2057	1706	1459	1353	1504
Niemobilna	25-44	4829	5037	5636	5852	5505	4777
	45-59/64	3757	3805	3764	3742	3941	4418
Poprodukcyjna	60/65 i więcej	2040	2180	2551	2951	3319	3526

Zmiany liczby ludności w grupach wiekowych w gminie w latach 2008-2030



Dynamika zmian liczby ludności w gminie

Grupa wieku	2008	2010	2015	2020	2025	2030
Ogółem	100,0	100,8	104,1	106,8	107,2	106,4
0-17	100,0	96,6	96,1	98,8	97,4	91,2
6-17	100,0	92,1	88,5	94,3	97,5	93,0
18-59/64	100,0	101,0	103,0	102,5	100,1	99,2
60/65 i więcej	100,0	106,9	125,0	144,6	162,7	172,8

Prognoza gospodarstw domowych

Rok	Liczba gospodarstw	Dynamika wzrostu rok 2008=100	Okres poprzedni = 100
2008 szac.	5150	100,0	
2010	5350	103,9	103,9
2015	5900	114,6	110,3
2020	6300	122,3	106,8
2025	6600	128,2	104,8
2030	6950	135,0	105,3

Prognoza aktywnych zawodowo

Rok	Aktywni zawodowo	Dynamika wzrostu rok 2008=100	Okres poprzedni = 100
2008 szac.	7300	100,0	
2010	7400	101,4	101,4
2015	7550	103,4	102,0
2020	7550	103,4	100,0
2025	7400	101,4	98,0
2030	7350	100,7	99,3

Zapotrzebowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wg(PS)

Obecnie przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę w gminie - **18,4 m²**

Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę w gminie w 2025 roku - **23,0 m²**

Łączna powierzchnia użytkowa w roku 2008 – **306,1 tys. m²**

Łączna powierzchnia użytkowa w roku 2025 – **409,4 tys. m²** (wg prognozy na zamówienie)

Prognozowany przyrost powierzchni użytkowej do roku 2025 – **103,3 tys. m²**

Prognozowana ilość mieszkań wybudowana do 2025 roku – **1350**

1.2.5. Porównanie wariantów

Dla porównania wariantów przyjęto dane prognostyczne dla roku 2025, ponieważ dalszy okres prognozowania obarczony jest znacznym błędem statystycznym.

Porównano cztery najważniejsze dla projektowania zmian przestrzennych elementy prognoz demograficznych:

1. liczbę ludności ogółem,
2. zmiany ludności w grupach wiekowych (ważne dla projektowania usług publicznych),
3. prognozy gospodarstw domowych (ważne dla określenia programu mieszkaniowego)
4. program mieszkaniowy (ważne dla projektowania nowych terenów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej).

Tabelaryczne porównanie wariantów

porównywany element prognozy demograficznej	prognoza pesymistyczna (PP)	prognoza optymistyczna (PO)	prognoza superoptymistyczna (PS)
liczbę ludności ogółem	bez zmian stanu obecnego	wzrost o ok. 600	wzrost o ok. 1100
zmiany ludności w podstawowych grupach wiekowych: I - przedprodukcyjna II - produkcyjna III – poprodukcyjna	I – spadek o 11% II – spadek o 10% III – wzrost o 62%	I – spadek o 6% II – spadek o 4% III – wzrost o 63%	I – spadek o 2,5% II – bez zmian stanu obecnego III – wzrost o 62%
prognoza gospodarstw domowych	wzrost o 1100	wzrost o 1300	wzrost o 1450
program mieszkaniowy:	1000 mieszkań/	1150 mieszkań/	1350 mieszkań/

liczba mieszkań/wzrost pow. użytkowej	76 tys m ²	89 tys m ²	103,3 tys m ²
---	-----------------------	-----------------------	--------------------------

Podsumowanie, wnioski

Najbardziej prawdopodobnym scenariuszem rozwoju demograficznego gminy jest wariant pesymistyczny. Potwierdzają to dotychczasowe trendy w porównaniu do prognoz demograficznych obliczanych w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pelplin (1998r.). Wariant pomigracyjny jest najbliższy obecnym danym statystycznym w sferze społeczno-gospodarczej, choć i tak nie sprawdził się w całości – prognozowana była większa liczba ludności ogółem, większy udział aktywnych zawodowo oraz gospodarstw domowych, a także nie osiągnięto zakładanego poziomu poprawy warunków zamieszkiwania do 20m² na osobę. Błędy wynikały zapewne z braku danych statystycznych opartych na spisach powszechnych ludności dokonanych po okresie transformacji ustrojowej (1989) – dzisiejsze obliczenia nie powinny być już obciążone tak dużymi błędami.

Nie ma zatem przesłanek, żeby obecny trend demograficzny się odwrócił. Wątpliwym bowiem jest, żeby przez najbliższe 15 lat zahamowała się całkowicie ujemna migracja, a nawet była dodatnia. Ze względu na dogodne położenie komunikacyjne gminy Pelplin i łatwy dojazd do ewentualnej pracy nie przewiduje się znaczącego wzrostu zainteresowania stałym zamieszkaniem na obszarze gminy Pelplin.

Wydaje się również, iż planowana inwestycja w elektrownię konwencjonalną nie jest w stanie odwrócić znacznie tych trendów z następujących przyczyn:

- planowana liczba stałych pracowników elektrowni ok. 800 osób to w dużym procencie kadra wysokokwalifikowana, którą zapewnić mogą sąsiednie miasta powiatowe Tczew i Starogard Gdański oraz Trójmiasto – czas dojazdu od 15min do 60min,
- planowana liczba pracowników na czas budowy ok. 3000 osób to przede wszystkim firmy budowlane działające w okresie ok. 3lat i związane z inwestycją czasowym kontraktem powodujący krótkotrwały przyrost zapotrzebowania na mieszkania na wynajem.

Jedynym możliwym scenariuszem uzasadniającym wyższy wzrost terenów pod zabudowę mieszkaniową może być przyjęcie wariantu, iż gmina, a zwłaszcza miasto

Pelplin stają się tzw. „sypialnią” dla Trójmiasta (w powiązaniu z dogodnym dojazdem, autostradowym lub drogą krajową nr 91).

Do projektowania kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto jako określenie minimum potrzeb gminy prognozę demograficzną w wariancie pesymistycznym.

1.3. Podział gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne

W celu ustalenia zasad rozwoju przestrzennego poszczególnych części obszaru gminy ustala się podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne. Podstawą wyodrębniania obszarów o zróżnicowanym sposobie użytkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego było:

- istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- naturalne elementy środowiska – ściana lasu, brzeg jeziora, rzeka, itp.,
- główne trasy komunikacyjne,
- predyspozycje naturalne terenu dla rozwoju nowych funkcji,
- zamierzenia, plany oraz możliwości przekształceń terenów otwartych
- planowane nowe inwestycje, w tym w zakresie elektroenergetyki.

Zasięg przestrzenny poszczególnych wydzielonych stref pokazano na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” skala 1:10 000.

W obszarze gminy wyodrębniono następujące strefy:

A – miasto Pelplin wraz z zasięgiem bezpośredniego oddziaływania

obejmuje obszar miasta w granicach administracyjnych oraz fragmenty obrębów geodezyjnych: Rożental, Ropuchy, Rajkowy, Pomyje – obszary, na których trwają obecnie lub są planowane intensywne działania urbanizacyjne oraz obszar, który funkcjonalnie ciąży do miasta Pelplina. Jest to obszar największej dostępności do sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej i sieci gazu przewodowego oraz o najkorzystniejszych możliwościach rozwoju z punktu widzenia obsługi w zakresie usług podstawowych mieszkańców (grupują się tu usługi: oświata, administracja, opieka społeczna, infrastruktura komunalna, handel i gastronomia), jest to również podstawowy ośrodek w gminie obsługujący ruch turystyczny.

W tej strefie wyróżnia się w studium aż 26 wydzielonych nowych terenów inwestycyjnych, o łącznej powierzchni ponad 190 ha, przeznaczonych pod różne funkcje: od działalności komercyjnej (tereny usługowe i produkcyjno-usługowe), poprzez nowe zespoły budownictwa mieszkaniowego, aż do terenów o funkcji publicznej (zieleń cmentarna czy tereny rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców gminy). Część terenów to obszary przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i kontynuacji dotychczasowych trendów rozwojowych miasta, a część to tereny dotychczas niezainwestowane (użytkowane rolniczo).

B – strefa przywęzłowa węzła „Pelplin” Autostrady A1

obejmuje rejony koncentracji nowej zabudowy, głównie funkcji gospodarczych – usługowych i produkcyjnych związanych z dogodnym położeniem komunikacyjnym – w sąsiedztwie węzła „Pelplin” Autostrady A1 i drogi wojewódzkiej nr 229. Na obszarze prawie 100 ha planuje się zlokalizowanie Specjalnej Strefy Ekonomicznej, a w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wsi Ropuchy nowe tereny rozwojowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe. Obszar tej strefy objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (planowane uchwalenie planu wrzesień 2010r.).

C – obszar bezpośredniego wpływu planowanej elektrowni konwencjonalnej na zagospodarowanie

obejmuje obszar, w którym zlokalizowane będą obiekty i urządzenia planowanej elektrowni konwencjonalnej, a także inwestycje powiązane: nowe urządzenia i sieci elektroenergetyki niezbędne do odprowadzenia wytworzonej energii do krajowego systemu elektroenergetycznego, nowe połączenia komunikacyjne oraz kanał wody i zrzutu ścieków do Wisły niezbędny technologicznie. Lokalizacja nowej zabudowy jest uwarunkowana nie kolidowaniem z planowanym zainwestowaniem obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem elektrowni konwencjonalnej. Funkcjonowanie i rozwój przestrzenny wsi Rajkowy i Gręblin zdominowana będzie funkcjonowaniem obiektów elektrowni, wymagane są działania minimalizujące negatywny wpływ inwestycji, zarówno pod kątem oddziaływania na środowisko jak i w zakresie jakości życia mieszkańców czy krajobrazu.

D – osadnictwo przy głównych ciągach komunikacyjnych

obejmuje obszar wsi Rudno, Lignowy Szlachecki i Wielki Garc położone wzdłuż drogi krajowej nr 91 i drogi wojewódzkiej nr 229. Funkcjonowanie tych wsi jest zakłócone poprzez uciążliwości związane z dużym natężeniem ruchu. Z drugiej strony są to miejscowości z podstawowym programem usług dla ludności i znacznym potencjałem rozwojowym. Ze względu na położenie przy głównych ciągach komunikacyjnych przestrzeń ma łatwy jest dostęp do usług wyższego rzędu i miejsc pracy poza obszarem gminy Pelplin.

E – rolnicze południe gminy

obejmuje obszary osadnictwa wiejskiego rozproszonego i tereny leśne w zwartych kompleksach. Są to obszary obejmujące miejscowości o charakterze rolniczym oraz obszary zabudowy rozproszonej, położone poza zwartą zabudową miejscowości lub w sąsiedztwie niewielkich przysiółków mieszkalnych lub zespołów zabudowy zagrodowej i użytkowane rolniczo. Głównym kierunkiem działań w tej strefie powinno być gospodarcze wykorzystanie gruntów rolnych i lasów. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w wyznaczonych w studium obszarach lokalizację farm wiatrowych. Nowa zabudowa niezwiązana z rolnictwem w zwartych obszarach zabudowy lokalizowana wyłącznie na obszarach przeznaczonych na ten cel w studium po opracowaniu planów miejscowych, Postuluje się wzbogacenie oferty turystycznej gminy na terenach rolniczych o obiekty o kwatery agroturystyczne oraz infrastrukturę turystyczną związaną z obsługą szlaku kajakowego rzeką Wierzycą.

F – Dolina Walichnowska

stanowią go obszary dotychczas niezabudowane i nie przeznaczone do zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji gruntów rolnych. Ze względu na warunki gruntowo-wodne oraz zagrożenie powodziowe przewiduje się dalsze ekstensywne wykorzystanie terenu, a ewentualna nowa zabudowę należy lokalizować w sąsiedztwie istniejących wsi: Małe Walichnowy i Międzyłęż.

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 studium generalne typy obszarów:

1. obszar możliwego docelowego zainwestowania,
2. obszar zabudowy rozproszonej związanej z rolnictwem i niezabudowany.

2.1.1. Obszar docelowego zainwestowania

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. Do tego typu obszarów zalicza się również planowane obiekty infrastruktury techniczne lokalizowane w terenach rolniczych, w tym związane z funkcjonowaniem elektrowni konwencjonalnej i rozmieszczenia obszarów farm wiatrowych.

W obszarze tym wyznacza się:

- a) obszar urbanizacji,
- b) inwestycje związane z planowaną elektrownią konwencjonalną,
- c) obszary rozmieszczenia farm wiatrowych,
- d) pozostałe inwestycje infrastrukturalne.

Obszar urbanizacji, w ramach którego przewiduje się docelowe zainwestowanie kubaturowe, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zielenią urządzoną; wyróżniamy tu:

- obszar istniejącej zabudowy i zainwestowania który obejmuje obszary obecnie zabudowane i zainwestowane,

- obszar kontynuacji zabudowy, który obejmuje obszary najbliższego sąsiedztwa terenów zainwestowanych; 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,
- nowe tereny inwestycyjne, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium i dla których gmina opracowała plan miejscowy lub 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 nowych terenach inwestycyjnych, oznaczenia terenu określają następującą podstawową funkcję terenu:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

M/U zabudowa mieszkaniowo-usługowa

U – zabudowa usługowa

U/P – zabudowa usługowo-produkcyjna

P – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy

IT – tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej

US – tereny sportu i rekreacji

ZC – tereny zieleni cmentarnej

Poniższe zestawienie wszystkich nowych terenów inwestycyjnych pozwala zbilansować wielkości terenów w poszczególnych strefach funkcjonalno-przestrzennych i określić główne kierunki rozwojowe fragmentów gminy.

Zestawienie terenów rozwoju zabudowy

Oznaczenie strefy funkcjonalno - przestrzennej	Nr kolejny *	Przeznaczenie terenu *	Powierzchnia (ha)	Uwagi, charakterystyka terenu
A	01	MU	27,80	tereny własności kościelnej, potencjał rozwojowy miasta jako zaplecze centrum
	02	P	5,91	tereny zarezerwowane w planie miejscowym dla północnej części miasta (2006) dotychczas niezainwestowany (infrastruktura i komunikacja wg ustaleń planu)
	03	MW	4,82	
	04	MU	0,90	
	05	MU	0,85	
	06	U	0,75	
	07	MN	3,79	
	08	P	0,89	
	09	P	0,91	
	10	MU	6,91	tereny zarezerwowane w planie miejscowym dla fragmentu miasta (2009) dotychczas niezainwestowany (infrastruktura i komunikacja wg ustaleń planu)
	11	MU	2,57	nowy teren projektowany w studium
	12	US	27,71	nowy teren projektowany w studium
	13	U/P	14,48	tereny po dawnej Cukrowni i fabryce Kwasu Cytrynowego – plany miejscowe w trakcie realizacji
	14	MU	8,11	
	15	U/P	0,44	teren posiadający plan miejscowy (2005) – planowany zakład przetwórstwa mięsa - niezainwestowany
	16	MN	13,97	tereny intensywnej urbanizacji podmiejskiej, zagospodarowanie odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy
	17	MN	15,29	
	18	MN	9,68	teren częściowo zabudowany na podstawie decyzji wz + nowe tereny planowane w studium
	19	U/P	4,31	nowe tereny planowane w studium (obecnie teren nieużytkowany przemysłowy)
	20	MN	1,89	nowy teren projektowany w studium
	21	MU	5,40	nowy teren projektowany w studium
	22	MU	5,70	teren w projekcie planu dla farmy wiatrowej (w trakcie opracowania)
	23	P	3,79	teren posiadający plan miejscowy (2005) – planowany zakład przetwórstwa mięsa - niezainwestowany
	24	ZC	5,21	rezerwa pod cmentarz, tereny w projekcie

				planu dla farmy wiatrowej (w trakcie opracowania)
	25	U/P	0,90	teren pod myjnię samochodową i stację obsługi pojazdów oraz usługi handlu, w projekcie planu dla farmy wiatrowej (w trakcie opracowania)
Razem:			172,98	
B	01	MU	4,83	tereny w projekcie planu dla farmy wiatrowej (w trakcie opracowania)
	02	MU	5,39	
	03	U	2,35	
	04	MU	3,49	
	05	MU	9,91	
	06	MN	12,39	
	07	P	44,10	
	08	P	49,22	nowy teren projektowany w studium, jako poszerzenie planowanej Specjalnej Strefy Ekonomicznej
Razem:			131,68	
C	01	IT	14,70	planowana Stacja Elektroenergetyczne 400/110, inwestycja Krajowego Systemu Elektroenergetycznego
	02	IT	9,93	rezerwa pod rozbudowę wysypiska odpadów
	03	IT	6,11	
	04	U/P	8,31	tereny w projekcie planu dla farmy wiatrowej (w trakcie opracowania)
	05	U/P	3,58	
	06	MN	2,16	nowe tereny inwestycyjne wg dotychczasowej zmiany studium (2009)
	07	MN	14,03	
	08	U/P	9,06	istniejący teren po RSP „Plon” do przekształceń na nowe funkcje
	09.a	U/P	26,0	teren lokalizacji urządzeń i obiektów planowanej elektrowni konwencjonalnej oraz innych funkcji produkcyjnych i usługowych w sąsiedztwie elektrowni
	09.b	IT/P	194,8	
	10	U/P	15,43	nowe tereny planowane w studium i wnioskowane przez właścicieli gruntów
	11	U/P	8,40	
	12	MN	13,36	nowe tereny planowane w studium i wnioskowane przez właścicieli gruntów
	13	MN	0,74	
14	U	0,80	nowy teren planowany w studium i wnioskowany przez właścicieli gruntów	
Razem:			327,41	

D	01	U/P	6,95	tereny rezerwowane w dotychczasowym studium, niezainwestowane
	02	MN	6,29	
	03	MN	7,67	
	04	U	0,63	powiększenie terenu istniejącej szkoły, prawdopodobnie lokalizacja zaplecza sportowego
	05	MN	2,72	nowe tereny planowane w studium i wnioskowane przez właścicieli gruntów
Razem:			24,26	
E	01	MN	3,86	tereny w projekcie planu dla obszaru wsi Bielawki (w trakcie opracowania)
	02	MN	5,84	
	03	MN	1,48	
	04	MN	1,22	
	05	MN	3,18	
	06	MN	0,68	
	07	MN	0,93	
	08	MN	0,75	
	09	MN	3,56	
	10	MN	4,06	
	11	MN	3,16	tereny rezerwowane w dotychczasowym studium, niezainwestowane
	12	IT	0,66	projektowany GPZ abonencki dla farmy wiatrowej (zdecydowany planem miejscowym w 2008r.)
	13	P	8,70	teren rezerwowany w planie miejscowym w 2008r. na funkcje produkcyjne
Razem:			38,08	
F	01	U	2,61	planowane centrum hotelowe, kongresowe, itp. w oparciu o zabytkowy Dwór Dirksenów
Powierzchnia ogółem:			697,02	

* nr terenu i przeznaczenie terenów zgodne z opisem terenu na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” skala 1:10 000

Inwestycje powiązane z planowaną elektrownią konwencjonalną, do których należą:

- teren lokalizacji urządzeń i obiektów elektrowni oraz zabudowy produkcyjnej i magazynowo-składowej,

- rozważana alternatywna lokalizacja stacji elektroenergetycznej 400/110kV w ramach terenu oznaczonego numerem 09 w strefie „C”,
- alternatywne warianty wyprowadzenia energii wytworzonej do krajowego systemu elektroenergetycznego i niezbędnego zasilania dla potrzeb własnych elektrowni (tzw. LB1 i LB2),
- trasa rurociągu poboru wody z Wisły i odprowadzenia ścieków z terenu elektrowni,
- budowa niezbędnych powiązań komunikacyjnych, w tym budowa bocznicy kolejowej i budowa nowych połączeń drogowych z drogą krajową nr 91 i obwodnicą miasta,
- przebudowa istniejących dróg gminnych i linii kolejowej w otoczeniu planowanego terenu zainwestowania.

Ostateczne rozmieszczenie niezbędnych urządzeń i obiektów zostanie przesadzone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar rozmieszczenia farm wiatrowych gdzie przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania zespołów elektrowni wiatrowych, w tym:

- turbin elektrowni wiatrowych,
- dróg wewnętrznych związanych z funkcjonowaniem farmy wiatrowej
- włączeń dróg wewnętrznych do komunikacji publicznej,
- urządzeń i obiektów elektroenergetyki, w tym:
 - linii elektroenergetycznych wysokich napięć odprowadzających energię wytworzoną z wiatru do systemu elektroenergetycznego,
 - abonenckich Głównych Punktów Zasilania
 - linii elektroenergetycznych średnich napięć łączących poszczególne elektrownie wiatrowe,
- innych obiektów związanych z funkcjonowaniem zespołu elektrowni wiatrowych

W obszarze tym (poza lokalizacjami turbin, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg) dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, ale może być ustanowiony zakaz lokalizacji zabudowy dla zabudowy zagrodowej. Na obecnym etapie

projektowania nie jest możliwe wskazanie, chociażby orientacyjne, rozmieszczenia poszczególnych elementów tworzących farmę wiatrową.

Pozostałe inwestycje infrastrukturalne, wśród których przewiduje się:

- lokalizację Stacji Elektroenergetycznej „Pelplin”, będącej inwestycją krajowego systemu elektroenergetycznego która stanowić będzie zabezpieczenie energetyczne obszaru województwa pomorskiego,
- przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych NN 400kV oraz napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych WN 110kV,
- docelowo przewiduje się w obszarze miasta i gminy budowę stacji elektroenergetycznej 110/15kV o roboczej nazwie „Pelplin Miasto” wraz z zasilającą linią elektroenergetyczną WN-110kV, która w przyszłości zapewni zapas mocy dla nowoplanowanych obiektów na terenie miasta i gminy Pelplin – na obecnym etapie lokalizacja tych inwestycji nie została ustalona,
- projektowaną drugą nitkę rurociągu ropy naftowej,
- rezerwę terenu na cele gospodarki odpadami,
- lokalizację Małej Elektrowni Wodnej na rzece Wierzyca (inwestycja ujęta w planie miejscowym dla miejscowości: Rajkowy, Bielawki, Rożental i Nowy Dwór Pelpliński (2010),
- lokalizację alternatywnych obiektów ciepłownictwa – biogazowni i ciepłowni biomasowych rozważanych w projekcie aktualizacji planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (2010) (lokalizacja w terenach rolniczych, po spełnieniu wymaganych przepisami prawa warunków lokalizowania takich obiektów).

2.1.2. Obszar zabudowy rozproszonej związanej z rolnictwem i niezabudowany

Stanowi go obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz funkcji specjalnych wskazanych w studium), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych.

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

2.2.1. Obszary istniejącej zabudowy i jej dogęszczenia

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania dla uzupełnień istniejącej zabudowy i wprowadzania nowych funkcji w terenach zainwestowanych i najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy 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 sytuacji braku planu miejscowego)
- w przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar zabudowany i jego najbliższe sąsiedztwo wymagane jest zbliżenie się z parametrami zagospodarowania terenu do określonych w studium jak dla nowych terenów inwestycyjnych, za wyjątkiem terenów, gdzie spełnienie tych parametrów nie jest możliwe ze względu na ochronę cennych walorów przyrodniczych lub kulturowych lub ochronę interesu publicznego.

2.2.2. Obszary nowych terenów inwestycyjnych

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.

Oznaczenia identyfikacyjne terenów są zgodne z oznaczeniami na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” skala 1:10000.

W zależności od funkcji terenu ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

dla terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej MN, położonych w strefie „A”

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się nieuciążliwe usługi oraz tereny zieleni ogólnodostępnej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikację wewnętrzną;
- wydzielane działki budowlanej o minimalnej powierzchni ok. 700m² dla zabudowy wolnostojącej, w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych,
- powierzchnia zabudowy ok. 25% powierzchni działek
- dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni ogólnodostępnej o powierzchni 1500m² i co najmniej 3 miejsc postojowych ogólnodostępnych,
- dla terenu 20.MN obowiązuje konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego sąsiedztwa bazy technicznej spółki „Pelkom” i zabezpieczenia w związku z tym pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu z sąsiednimi terenami istniejącej zabudowy,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, preferowane jest w zakresie zaopatrzenia w ciepło korzystanie z gazu przewodowego.

dla terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej MN, położonych w strefach: „B”, „C”, „D”, „E”

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się nieuciążliwe usługi oraz tereny zieleni ogólnodostępnej (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 20 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni ogólnodostępnej 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 lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 i drogi krajowej nr 91 nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi należy wyznaczyć w oparciu o ocenę prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pojazdów poruszających się po drodze, zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi

dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, preferowana w postaci tzw. małych domów mieszkalnych – 6-cio, 8-mio rodzinnych; dopuszcza się nieuciążliwe usługi oraz tereny zieleni ogólnodostępnej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikacja wewnętrzna;
- wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni ok. 2000m²,
- powierzchnia zabudowy ok. 30% powierzchni działek,
- dla zespołu zabudowy gdzie zlokalizowane jest co najmniej 12 mieszkań zaleca się urządzenie terenu zieleni ogólnodostępnej 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 o funkcji mieszkaniowo-usługowej M/U

- funkcja podstawowa zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe typu handel, gastronomia, administracja, drobne rzemiosło,
- dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni ok. 1100 m²,

- dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni ogólnodostępnej o powierzchni 1500m² i co najmniej 3 miejsca postojowe ogólnodostępne,
- dla terenów usługowych zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji,
- 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 zabudowy mieszkaniowej w terenach lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 i drogi krajowej nr 91 nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi należy wyznaczyć w oparciu o ocenę prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pojazdów poruszających się po drodze, zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi,
- dla terenów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 i drogi krajowej nr 91, w przypadku lokalizacji usług generujących dodatkowy ruch samochodowy (usługi samochodowe, składy, magazyny, obiekty handlowe, itp.) zaleca się na etapie wstępnym (przed opracowaniem planu miejscowego) sporządzenie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanych do zmiany przeznaczenia terenów – koncepcje należy uzgodnić z zarządcą drogi.

dla terenów o funkcji usługowej U

- funkcja podstawowa – zabudowa usługowa, w tym w szczególności w zależności od położenia w gminie preferuje się następujący rodzaj usług:
 - w strefie „A” usługi typu handel, gastronomia, usługi rzemiosła, obsługa ruchu turystycznego, w tym również realizowane jako wielofunkcyjne centra handlowe,
 - w strefie „B” 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, obsługa ruchu turystycznego;

- w strefie „D” zabudowa usługowa związana z usługami oświaty – lokalizacja niezbędnych obiektów, w tym zaplecza sportowego szkoły,
- w strefie „F” - planowane centrum hotelowe, kongresowe, obsługa ruchu turystycznego,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą zabudowie podstawowej (wyłącznie mieszkanie dla właściciela),
- 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,
- dla zabudowy mieszkaniowej w terenach lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 i drogi krajowej nr 91 nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi należy wyznaczyć w oparciu o ocenę prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pojazdów poruszających się po drodze, zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi,
- dla terenów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 i drogi krajowej nr 91, w przypadku lokalizacji usług generujących dodatkowy ruch samochodowy (usługi samochodowe, składy, magazyny, obiekty handlowe, itp.) zaleca się na etapie wstępnym (przed opracowaniem planu miejscowego) sporządzenie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanych do zmiany przeznaczenia terenów – koncepcje należy uzgodnić z zarządcą drogi.

dla terenu o funkcji usług sportu i rekreacji US

- funkcja podstawowa – tereny sportu i rekreacji, w tym obszar organizacji imprez masowych, zieleń urządzona – park miejski, boiska sportowe, zabudowa usługowa towarzysząca (handel, gastronomia, itp.),
- ustala się wymóg zachowania ogólnodostępności terenów i budynków,
- dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min 2000 m²,

- konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach terenu, w tym również dla autobusów,

dla terenów zabudowy usługowo - produkcyjnej U/P (za wyjątkiem terenu 09a.U/P)

- podstawowe przeznaczenie terenów to zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, działalność usługowa, zwłaszcza o charakterze terenochłonnym, np. centra logistyczne, składy hurtowe, itp.; w strefie „A” w terenach o numerach 13, 19, 23 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,
- dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w zależności od prowadzonej działalności (nie mniejsze niż 2000m²),
- w ramach zagospodarowania może wystąpić konieczność budowy nowych dróg obsługujących tereny,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej,
- konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach prowadzonej działalności na własnych działkach,
- dla terenu 19.U/P położonego w strefie „A” obowiązuje konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego sąsiedztwa bazy technicznej spółki „Pelkom” i zabezpieczenia w związku z tym pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu z sąsiednimi terenami istniejącej zabudowy,
- dla terenów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1 i drogi krajowej nr 91, w przypadku lokalizacji usług generujących dodatkowy ruch samochodowy (usługi samochodowe, składy, magazyny, obiekty handlowe, itp.) zaleca się na etapie wstępnym (przed opracowaniem planu miejscowego) sporządzenie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanych do zmiany przeznaczenia terenów – koncepcje należy uzgodnić z zarządcą drogi.

dla terenów zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów P w strefie „A”

- przeznaczenie podstawowe funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazyny i składy (wyklucza się możliwość lokalizacji niezadaszonych składowisk), zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 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 3000m², za wyjątkiem działek na powiększenie terenów obecnie prowadzonej działalności,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej,
- konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach prowadzonej działalności na własnych działkach;

dla terenu zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów 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,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej,
- konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach prowadzonej działalności na własnych działkach;

dla terenów infrastruktury technicznej IT

- wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną określone na etapie planów miejscowych po określeniu przeznaczenia terenu pod konkretny rodzaj urządzenia i obiektu infrastruktury technicznej.

dla terenu zabudowy planowanej elektrowni konwencjonalnej – lokalizacja obiektów i urządzeń elektrowni 09b.IT/P oraz zabudowy usługowo-produkcyjnej w sąsiedztwie planowanej elektrowni 09a.U/P

- przeznaczenie podstawowe lokalizacja urządzeń i obiektów elektrowni konwencjonalnej, wraz z niezbędną infrastrukturą, lokalizacja innych urządzeń elektroenergetyki, w tym rozważanej alternatywnej lokalizacji stacji elektroenergetycznej 400/110 i Głównego Punktu Zasilania elektrowni, składowisko odpadów dla potrzeb obiektu głównego, funkcje produkcyjne, przemysłowe, magazyny i składy dla potencjalnych inwestorów zwłaszcza z branży produkcja materiałów budowlanych, rezerwa terenu dla przedsiębiorstw przetwarzających odpady powstające w procesach technologicznych elektrowni, a także zabudowa usługowo-produkcyjna (zwłaszcza w części oznaczonej 09a) dla lokalizacji działalności usługowej różnych branż, produkcji, magazynów i składów,
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej w zależności od technologii i profilu prowadzonej działalności w dostosowaniu do potrzeb zwłaszcza mieszkańców wsi Rajkowy,
- dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w zależności od prowadzonej działalności lecz nie mniejszych niż 3000m²,
- tereny usługowe i produkcyjne wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej,

dla terenu zieleni cmentarnej ZC

- wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną określone na etapie planu miejscowego po wykonaniu szczegółowych analiz terenu.

2.2.3. Obszary rozmieszczenia obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

Planowana elektrownia konwencjonalna

Projekt budowy dużej elektrowni systemowej o mocy około 2000MW zakłada budowę elektrowni od podstaw w miejscowości Rajkowy. Elektrownia zostanie zrealizowana

na bazie paliw stałych w oparciu o wysoce efektywne i czyste ekologicznie urządzenia wytwórcze.

Lokalizacja elektrowni jest w głównej mierze zdeterminowana możliwościami powiązania z krajowym systemem elektroenergetycznym, w tym wypadku z liniami elektroenergetycznymi 400 kV. Takie możliwości stwarza planowana Stacja Elektroenergetyczne 400/110kV na terenie gminy Pelplin. Za proponowaną lokalizacją elektrowni przemawia również fakt bliskości do rzeki Wisły (ok. 7-8km), która będzie dla tej inwestycji naturalnym źródłem wody w procesie chłodzenia.

W strukturze przestrzennej obszaru gminy Pelplin, w związku z planowaną elektrownią konwencjonalną należy uwzględnić lokalizację następujących inwestycji:

- obszar zainwestowania obiektów elektrowni i budynków towarzyszących inwestycji, w tym: składowisko odpadów, zakłady produkcyjne przetwarzające odpady z elektrowni, inne urządzenia techniczne niezbędne dla funkcjonowania elektrowni, a także zabudowa usługowo-produkcyjna towarzysząca różnym branżom,
- częściowo w gminie Pelplin rurociąg wody doprowadzający wodę z Wisły do obiektu planowanej elektrowni – obręb Rajkowy i obręb Gręblin (druga część rurociągu zlokalizowana będzie w gminie Subkowy),
- rozbudowa bocznic kolejowej na istniejącej linii kolejowej,
- nowe powiązania drogowe z drogą krajową nr 91 częściowo po przebiegu istniejącej drogi gminnej nr 215003G (w ujęciu wariantowym) oraz z drogą wojewódzką nr 229 (obwodnicą Pelplina) (w ujęciu wariantowym),
- przebudowa odcinka drogi gminnej nr 215004G oraz linii kolejowej,
- lokalizacja Stacji Elektroenergetycznej 400/110kV oraz przebieg nowych linii elektroenergetycznych 400kV dla odprowadzenia wytworzonej energii elektrycznej do krajowego systemu elektroenergetycznego oraz przebieg nowych linii 110kV doprowadzających energię elektryczną niezbędną dla funkcjonowania elektrowni (w ujęciu wariantowym).

Inwestycje związane z lokalizacją elektrowni konwencjonalnej spowodują zmianę krajobrazu w obszarze lokalizacji oraz w sąsiedztwie.

Planowana elektrownia zalicza się do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W czasie jej eksploatacji może dojść do wystąpienia awarii przemysłowej.

Należy zastosować wszelkie możliwe rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, tak aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości związane z budową i późniejszym funkcjonowaniem elektrowni na środowisko.

Obszary farm wiatrowych

Określony w studium zasięg przestrzenny obszarów możliwego rozmieszczenia farm wiatrowych (nie posiadających planów miejscowych) ma charakter orientacyjny, a jego granice zostaną ustalone w studium akustycznym po wyborze typu elektrowni wiatrowych oraz po wykonaniu monitoringu ornitologicznego i chiropterologicznego. Ostateczne zasięgi zostaną ustalone w planach miejscowych sporządzanych dla obszarów farm wiatrowych.

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. Inwestycje parku elektrowni wiatrowych spowodują trwałą zmianę klimatu akustycznego w obszarze opracowania, co spowoduje ograniczenia w lokalizacji przyszłej zabudowy. W obszarze lokalizacji farm wiatrowych dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, ale może być ustanowiony zakaz lokalizacji zabudowy dla zabudowy zagrodowej - w zasięgu ponadnormatywnego hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi od planowanych turbin elektrowni wiatrowych.

Ograniczenia w lokalizacji turbin wiatrowych mogą wystąpić również ze strony istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, w tym:

- napowietrznych linii elektroenergetycznych NN i WN – ograniczenia te określa zarządcy sieci na kolejnych etapach projektowania inwestycji;
- rurociągu naftowego – zaleca się zachowanie odległości od strefy bezpieczeństwa ropociągu dla turbin wiatrowych równej co najmniej maksymalnej wysokości wieży + długość śmigła.

Inwestycje parków elektrowni wiatrowych spowodują zmianę krajobrazu w obszarze lokalizacji farm wiatrowych oraz w najbliższym sąsiedztwie.

Na obszarach planowanych farm wiatrowych należy wykonać przedrealizacyjny monitoring awifauny i nietoperzy (zgodnie z przepisami szczególnymi), dla których badania te nie były jeszcze prowadzone, należy w nich uwzględnić zwłaszcza

możliwość skumulowanego oddziaływania na ptactwo z sąsiednimi obszarami farm wiatrowych.

Możliwe ograniczenia w zagospodarowaniu terenów

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, w tym istniejącej i planowanej na obszarze gminy:

- ropociągu ropy naftowej Dn 800 Płock-Rafineria Gdańska oraz projektowanej drugiej nitki ropociągu o tym samym przekroju po wschodniej stronie istniejącego; strefa bezpieczeństwa (zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i zalesień) wynosi 22m - dotyczy ropociągów nowych i modernizowanych; istniejący w gminie Pelplin ropociąg jest wybudowany przed wejściem w życie obecnie obowiązujących przepisów i dla niego obowiązują przepisy wcześniejsze: strefa bezpieczeństwa wynosi minimum 40m, której środek stanowi oś rurociągu; strefa bezpieczeństwa może być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, tj. rolniczo i wydzielona z terenu o innym przeznaczeniu; strefa ta powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, budynków, ogrodzeń, składów materiałów palnych, itp., nie należy sadzić drzew w odległości mniejszej niż 5m od rurociągu naftowego i kabla światłowodowego; tereny działek budowlanych powinny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego; w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się lokalizację infrastruktury komunikacyjnej i technicznej - wszelkie inwestycje powinny być każdorazowo uzgadniane z Zarządcą ropociągu.
- istniejącego gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 125 oraz Dn 100 do stacji redukcyjnej w Pelplinie, strefa ochronna gazociągu wg przepisów szczególnych (od 5 do 35m w zależności od obiektu)
- w obszarze rozmieszczenia farm wiatrowych (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) dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, ale może być ustanowiony zakaz lokalizacji zabudowy dla zabudowy zagrodowej - w zasięgu izolacji normatywnego

hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi od planowanych turbin elektrowni wiatrowych,

- Stacja Elektroenergetyczna „Pelplin” wymaga rezerwy terenu ok. 14,7ha dla potrzeb tej inwestycji, w obszarze tym zawarte będzie całe możliwe oddziaływanie inwestycji na otoczenie,
- dla linii elektroenergetycznych NN 220 i 400 kV ustala się pas techniczny szerokości 70m, zakaz lokalizacji zabudowy w zasięgu szkodliwego pola elektromagnetycznego, zagospodarowanie i zabudowa w pasie technicznym na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą sieci,
- dla napowietrznych 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 oraz pod warunkiem spełnienia w trakcie realizacji budowy przepisów szczególnych (Rozporządzeń i Norm),
- w obszarze planowanego rurociągu poboru wody z Wisły i zrzutu ścieków dla potrzeb planowanej elektrowni konwencjonalnej, maksymalny pas techniczny wynosi 40m,
- pozostałe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą powodować ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami szczególnymi.

2.2.4. Obszary zabudowy rozproszonej związanej z rolnictwem i niezabudowane

Obszar zabudowy rozproszonej związanej z rolnictwem i niezabudowane stanowią wszystkie tereny położone poza obszarem możliwego docelowego zainwestowania, stanowią go tereny rolne z zabudową zagrodową, tereny leśne oraz tereny wód otwartych. W obrębie obszaru obowiązują następujące zasady zagospodarowania i lokalizacji zabudowy:

- ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenów,
- zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie jako związana z prowadzoną gospodarką rolną lub leśną, niepowodująca konieczności zmiany przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne (za wyjątkiem komunikacji i infrastruktury technicznej),
- dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi, pod warunkiem niekolidowania planowanych zalesień z terenami rozmieszczenia

farm wiatrowych (istniejącymi i planowanymi) oraz innymi elementami infrastruktury technicznej, np. sieciami gazowymi czy liniami elektroenergetycznymi;

- dopuszcza się lokalizację dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej planowane obiekty nie mogą powodować negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę,
- część obszaru jest objęta 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

2.3.1. Generalne kierunki działań w ochronie środowiska

Kierunki dotyczące ochrony środowiska we wszelkiej działalności inwestycyjnej w obszarze zmiany studium, oprócz zapisów ustaleń studium 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:

- na granicy istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, emisja hałasu pochodzącego z elektrowni wiatrowych nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach,
- działania w zakresie gospodarki ściekowej należy prowadzić przede wszystkim w kierunku rozbudowy kanalizacji sanitarnej; stosowanie zbiorników bezodpływowych dla istniejącego i nowowprowadzonego zainwestowania nie zawsze jest rozwiązaniem korzystnym dla środowiska, dlatego też na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania i kontrolowania szczelności zbiorników oraz zapewnienie odbioru nieczystości i dowozu ich do oczyszczalni przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki

bezwzględnie zlikwidować, nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych; zaleca się, aby uzbrojenie terenu wyprzedzało lub było prowadzone równoległe z budową obiektów kubaturowych,

- zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno nastąpić tylko i wyłącznie w przypadku braku innych możliwości w zakresie gospodarki ściekowej oraz powinno być poprzedzone precyzyjnym rozpoznaniem: warunków gruntowo-wodnych, ukształtowania terenu, wielkości działki, na której mają być zastosowane wybrane rozwiązania techniczne wraz z charakterem pracy oczyszczalni – praca okresowa czy całoroczna,
- wody opadowe, spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych, w tym z terenów planowanej elektrowni konwencjonalnej, obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub też do gruntu wyłącznie po wcześniejszym ich podczyszczeniu,
- wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów studium nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzania wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód,
- należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru
- emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza, pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem planowanego zagospodarowania,
- planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
- należy dążyć do upowszechniania wśród mieszkańców selektywnej zbiórki odpadów zwłaszcza z podziałem na frakcję suchą i mokrą,

- zaleca się przestrzeganie w gospodarce rolniczej zasad biotechniki zapewniając wydolność środowiska naturalnego, odnawialność zasobów przyrodniczych, trwałość świata roślinnego i zwierzęcego oraz różnorodność i indywidualność przyrody i krajobrazu,
- zagospodarowanie terenu powinno odbywać się zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania terenu, oznaczającą w szczególności zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami: zabudowy i biologicznie czynną,
- należy dążyć do zapewnienia ładu przestrzennego i estetyzacji krajobrazu m in. przez dbałość o detal architektoniczny,
- należy przestrzegać wszelkich zakazów i nakazów dla terenów prawnie chronionych,
- na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy,
- przy realizacji ustaleń studium należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

2.3.2. Osnowa ekologiczna gminy - kierunki kształtowania

Wszystkie wymienione w rozdziale 3.3. Uwarunkowań elementy osnowy ekologicznej gminy Pelplin, rangi krajowej, regionalnej, subregionalnej i lokalnej wymagają ochrony w sensie terytorialnym oraz działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie aktualnego stanu), restytucyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjnych (wzrost bioróżnorodności, zmiana funkcji). Osnowa ekologiczna gminy może być wzmocniona przez poprawę ciągłości przestrzennej (wprowadzenie nowych elementów i eliminacja barier antropogenicznych) oraz przez wzbogacenie bioróżnorodności.

Zalecane działania to:

- a) obszary włączone do systemu osnowy powinny zostać zachowane w postaci możliwie mało przekształconej i nie podlegać fragmentacji;
- b) drogi lokalizowane na obszarach włączonych do systemu osnowy ekologicznej, na odcinkach przecinających cieki, rowy melioracyjne, tereny leśne oraz najniżej położone dna dolin i zagłębień terenu powinny zostać wyposażone w przepusty umożliwiające swobodną migrację ryb, zwierząt małych (płazów, gadów), a w razie potrzeby również średnich. Przepusty na

ciekach powinny być wyposażone w półkę dla zwierząt ziemno - wodnych, usytuowaną powyżej zwierciadła wody;

- c) na obszarach osnowy ekologicznej nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

2.3.3. Zasady ochrony zasobów środowiska

W zakresie ochrony litosfery i gleb:

- a) zachowanie istniejącej pokrywy roślinnej i jej wzmacnianie poprzez zadrzewienia, zakrzewienia i trwałe zadarnienia na obszarach zagrożonych ruchami masowymi i erozją wodną w strefach wysokich spadków > 10 %
- b) wprowadzenie możliwie małej intensywności zabudowy terenu na terenach o wysokich spadkach >10% w przypadku ich przeznaczenia pod zabudowę;
- c) zakaz lokalizacji zabudowy na glebach pochodzenia organicznego;
- d) dla terenów zdegradowanych w wyniku eksploatacji surowców konieczne jest przeprowadzenie rekultywacji w kierunku zależnym od miejscowych uwarunkowań.
- e) podczas realizacji prac inwestycyjnych należy odpowiednio zdjąć i osobno składować wierzchnią, rodzajną warstwę gleby, która po zakończeniu prac budowlanych powinna zostać wykorzystana do odtworzenia powierzchni biologicznie czynnej;
- f) ograniczenie przeznaczania gleb wysokiej jakości na cele nie związane z rolnictwem - preferowanie rozwoju terenów zabudowanych na obszarach występowania gleb słabszej jakości.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- a) zachowanie na możliwie dużej powierzchni naturalnej obudowy biologicznej rowów odwadniających i tworzenie wzdłuż nich stref buforowych, w celu redukcji powierzchniowego spływu zanieczyszczeń,
- b) zapewnić należyłą ochronę przed przedostawaniem się zanieczyszczonych wód opadowych z terenów zabudowanych, komunikacyjnych, oraz terenów utwardzonych poprzez podczyszczanie (separację zanieczyszczeń) i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do jezior i rowów bezpośrednio uchodzących do nich;

- c) zachowanie lokalnych mokradeł na dnach dolin (zakaz osuszania i zasypywania);
- d) tworzenie warunków do zwiększenia retencji powierzchniowej wód
- e) na odcinkach cieków, poza zwartą zabudową, pozwolić na spontaniczne kształtowanie się koryta.

W zakresie ochrony powietrza:

- a) zaleca się lokalizację nowej zabudowy kubaturowej wyposażonej w niskoemisyjne źródła zaopatrzenia w ciepło,

W zakresie ochrony biosfery i krajobrazu:

- a) zachowanie pełnej reprezentacji typów ekosystemów - biotopów, charakterystyczną dla obszaru opracowania. Pozostawić wszystkie naturalne struktury przyrodnicze, w tym ustawowo chronione zadrzewienia i zakrzewienia, oczka, bagna, torfowiska itp.;
- b) ochrona występujących na terenie opracowania pomników przyrody – zgodnie z wymaganą wokół nich strefą ochronną o promieniu 15 m;
- c) zapewnienie ochrony występujących na terenie opracowania planowanych rezerwatów, parków krajobrazowych, użytków ekologicznych i pomników przyrody, w tym:
 - rezerwatu przyrody "Garckie Zbocza";
 - Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego (Park Krajobrazowy Dolnej Wisły);
 - Kociewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - użytków ekologicznych: "Lignowskie Murawy" i "Janiszewski Wąwóz";
 - planowanych pomników przyrody;
- d) zachowanie seminaturalnej roślinności obszarów bagiennych i oczek wodnych, jako specyficznego elementu krajobrazu wysoczyzny polodowcowej;
- e) zachowanie zadrzewień, zieleńców i skupień roślinności wysokiej;
- f) wprowadzenie zalesień na grunty słabej jakości, rolniczo nieprzydatne – nieprzeznaczone na inne cele;
- g) zachowanie płatów roślinności hydrogeniczej – nieużytków, szuwarów, łożowisk na obszarach podmokłych i bagiennych;

- h) odpowiednie kształtowanie lokalnych korytarzy ekologicznych pomiędzy rozproszonymi ekosystemami podobnego typu, aby zlikwidować ich izolację przestrzenną;
- i) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- j) utrzymanie możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strukturze terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;
- k) na terenach planowanych farm wiatrowych turbiny rozmieszczać geometrycznie, na na skoncentrowanej, możliwie niewielkiej powierzchni, wprowadzać stonowaną kolorystykę turbin.

2.3.4. Kształtowania ekologicznych warunków życia:

Jednym z głównych celów współczesnego planowania przestrzennego jest kształtowanie korzystnych, ekologicznych warunków życia ludzi. Ekologiczne warunki życia ludzi w strukturach osadniczych zdeterminowane są przez:

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

W nawiązaniu do przedstawionej systematyki, w ramach kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi na obszarze gminy Pelplin zaleca się następujące działania:

- a) utrzymanie lub zwiększenie udziału powierzchni terenów otwartych, zalesień i zadrzewień, zieleńców itp., zwłaszcza w strukturze przestrzennej miasta;
- b) lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej poza strefą oddziaływania hałasu w rejonie autostrady A1, drogi krajowej nr 91, linii kolejowej, oraz

obwodnicy Pelplina – poprzez odpowiednie ustalenia zawarte w planach miejscowych;

- c) lokalizacja terenów zabudowy poza strefą uciążliwości innych obiektów o charakterze przemysłowym, lub usługowym oraz poza strefą uciążliwości składowiska odpadów w Ropuchach.
- d) w przypadku terenów mieszkaniowych zlokalizowanych zasięgu uciążliwości akustycznych od istniejących szlaków komunikacyjnych, zmiana przeznaczenia terenu na funkcje akustycznie niechronione;
- e) stosowanie odpowiednich materiałów budowlanych na terenach narażonych na występowanie uciążliwości hałasu;
- f) wprowadzenie w dokumentach planistycznych w rejonie linii wysokich napięć 110 kV i 220 kV odpowiednich stref wykluczonych z zabudowy.

2.3.5. Obszary i zasoby środowiska objęte ochroną prawną

Obszary i obiekty stanowiące cenne zasoby środowiska objęte ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych wyszczególniono w rozdziale 3.9. Uwarunkowań

2.3.6. Zasoby środowiska postulowane do objęcia ochroną prawną

W celu ochrony najbardziej wartościowych terenów pod względem walorów przyrodniczych, autorzy Inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej miasta i gminy Pelplin (W. Mieńko, J. Błażuk i in. 2001), oraz Diagnozy stanu i koncepcji ochrony środowiska przyrodniczo-kulturowego w województwie pomorskim (Kostarczyk, Przewoźniak 2002) zaproponowali utworzenie następujących form ochrony przyrody:

- Rezerwat przyrody "Garckie Zbocza";
- Nadwiślański Park Krajobrazowy;
- Kociewski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- Użytki ekologiczne: "Lignowskie Murawy" i "Janiszewski Wąwóz";
- Pomniki przyrody.

Projektowane rezerваты przyrody

Rezerwat przyrody "Garckie Zbocza" – położony około 1,7 km na północny-wschód od miejscowości Wielki Garc. Obejmuje on fragment zbocza doliny Wisły, na którym występują ciepłolubne murawy. U podnóży zbocza doliny występują liczne

zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pelplin

część II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wysięki. Jest to stanowisko wielu rzadkich gatunków roślin, m.in. skrzypu olbrzymiego *Equisetum telmateia* i tragunka duńskiego *Astragalus danicus*.

Projektowane parki krajobrazowe

Nadwiślański Park Krajobrazowy (Park Krajobrazowy Doliny Dolnej Wisły) - obejmuje dolinę Dolnej Wisły na odcinku od granicy woj. pomorskiego po rozwidlenie Wisły i Nogatu oraz jej wysoczyznowe otoczenie w zasięgu istotnych powiązań przyrodniczych i krajobrazowych. Obszar ten charakteryzuje się występowaniem wyrazistych i urozmaiconych form krajobrazowych. Projektowany Park Krajobrazowy stanowi naturalną kontynuację istniejącego w województwie kujawsko - pomorskim Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły. Według ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (2009) projektowany park krajobrazowy w obrębie gminy Pelplin powinien objąć swoim zasięgiem tereny położone na wschód od drogi krajowej nr 91 (Subkowy – Gręblin – Rudno – Lignowy – Szpurowo).

Projektowane obszary chronionego krajobrazu

Kociewski Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmuje doliny rzeki Wierzycy i Węgiermucy wraz z przylegającymi kompleksami leśnymi. Obszar ten cechuje się wysokimi walorami krajobrazowymi. Pełni on również funkcję korytarza ekologicznego. Jego utworzenie znacząco poprawiłoby spójność istniejącego systemu obszarów chronionego krajobrazu. Projektowany obszar chronionego krajobrazu stanowi naturalny łącznik pomiędzy Gniewskim Obszarem Chronionego Krajobrazu i Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy.

Projektowane użytki ekologiczne

Użytek ekologiczny "Lignowskie Murawy" - obejmuje fragment krawędzi Doliny Wisły położony na południowy-wschód od wsi Lignowy. Główną wartością przyrodniczą tego obszaru są siedliska ciepłolubnych muraw napiaskowych, na których występuje wiele gatunków rzadkich: m.in. szałwia łąkowa *Sahia pratensis* i krzyżownica czubata *Polygala comosa*.

Użytek ekologiczny "Janiszewski Wąwóz" – obejmuje głębokie rozcięcie erozyjne wysoczyzny morenowej, między Janiszewem a Stockim Młynem. Jest ono

odwadniane przez niewielki ciek. Szata roślinna wąwozu składa się z mozaiki zarośli tarniny, głogów i leszczyny oraz płatów ciepłolubnych muraw napiaskowych.

Projektowane pomniki przyrody

Na terenie miasta i gminy Pelplin postuluje się objęcie ochroną pomnikową 19 drzew i ich grup. Wykaz projektowanych pomników przyrody znajduje się w poniższej tabeli.

Projektowane pomniki przyrody na terenie miasta i gminy Pelplin

Nr	Nazwa gatunkowa	Obwód na wys. 1,3 m [cm]	Wysokość [m]	Lokalizacja
Miasto Pelplin				
1.	<i>Acer platanoides</i> klon pospolity	274	21	Pelplin, przy szosie Pelplin - Rajkowy
2.	<i>Salix alba</i> wierzba biała	357	19	Pelplin, przy szosie Pelplin - Rajkowy
Gmina Pelplin				
1.	<i>Salix alba</i> wierzba biała	482	21	Józefów, ok. 2 km na NW od Rajkowy
2.	<i>Acer platanoides</i> klon pospolity	254	19	Ok. 2,5 km na S od Rajkowy
3.	<i>Acer platanoides</i> klon pospolity	263	20	Ok. 2,6 km na S od Rajkowy
4.	<i>Fagus sylvatica</i> buk zwyczajny	282	20	Przy szosie Wielki. Garc-Pelplin, ok.1,2 km na SW od Wielkiego Garca
5.	<i>Tilia cordata</i> lipa drobnolistna	337	21	Przy szosie Wielki Garc-Pelplin, ok. 0,8 km na SW od Wielkiego Garca
6.	<i>Tilia cordata</i> lipa drobnolistna	324	18	Stary Międzyłęż
7.	<i>Quercus robur</i> dąb szypułkowy	353	21	Międzyłęż
8.	<i>Tilia cordata</i> lipa drobnolistna	410	brak danych	Przy szosie Pelplin-Starogard Gd., ok.1,7 km na W od Pelplina
9.	2x <i>Acer platanoides</i> klon pospolity	258 261	20 20	Przy szosie Pelplin-Rajkowy ok. 1 km na N od Pelplina
10.	<i>Tilia cordata</i> lipa drobnolistna	343	20	Przy szosie Pelplin-Rudno 2,9 km na E od Pelplina
11.	<i>Tilia cordata</i> lipa drobnolistna	336	22	Przy szosie Pelplin-Rudno 3,15 km na E od Pelplina
12.	2x <i>Tilia cordata</i> lipa drobnolistna	332 328	21 21	Przy szosie Pelplin-Rudno 3,4 km na E od Pelplina
13.	<i>Tilia cordata</i> lipa drobnolistna	321	21	Przy szosie Pelplin-Rudno 3,5 km na E od Pelplina

14.	4x <i>Acer platanoides</i> klon pospolity	248 252 256 264	21 21 21 21	Przy szosie Pelplin-Pomyje ok. 1,9 km na SE od Pelplina
15.	<i>Acer platanoides</i> klon pospolity	261	21	Pomyje
16.	<i>Acer platanoides</i> klon pospolity	254	20	Kulice, przy szosie Kulice-Nowa Cerkiew
17.	<i>Acer platanoides</i> klon pospolity	256	20	Kulice, przy szosie Kulice-Nowa Cerkiew

Źródło: Inwentaryzacja i waloryzacja przyrodnicza miasta i gminy Pelplin (Mieńko i in. 2001)

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

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego gminy obowiązują generalne zasady przy lokalizowaniu nowej zabudowy i nowych sposobów zagospodarowania terenu:

1. należy kontynuować historyczne zasady kształtowania krajobraz kulturowy miejsca,
2. obowiązuje kontynuacja regionalnych i lokalnych tradycji budowlanych,
3. obowiązuje maksymalne ograniczenie ewentualnego negatywnego oddziaływania na krajobraz form przestrzennych niezbędnych dla rozwoju, a obcych kulturowo przy zastosowaniu wszelkich możliwych środków łagodzących.

2.4.1. Obszary o wartościach historycznych – objęcie ochroną prawną: Obiekty proponowane do wpisania do rejestru zabytków nieruchomych województwa

Obiekty proponowane do wpisu do rejestru zabytków (na podst. Programu Opieki nad Zabytkami Miasta i Gminy Pelplin na lata 2008-2011 opracowanie: mgr Jolanta Barton-Piórkowska, 2007)

lp.	adres	obiekt
1.	Małe Walichnowy, nr 3	zagroda Dirksenów: budynek mieszkalny z 1878 r., budynek gospodarczy z 1930 r., park z 3 ćw.XIX w.
2.	Ornasowo	dwór z 1861 r. z parkiem z 2 poł. XIX w.
3.	Ornasowo	kaplica rodowa z 2 poł XIX w.
4.	Wielki Garc, nr 28	dawna karczma z poł XIX w.
5.	Nowy Dwór	kaplica p.w. św. Józefa z 1 poł XVII w.
6.	Wola, nr 11	dwór z parkiem z pocz. XX w.
7.	Kulice, ul. Pelplińska	cmentarz z kaplicą rodową z 2 poł XIX w.
8.	Pelplin	pałac i ogród biskupi
9.	Pelplin	kaplica p.w. św. Józefa w zespole Zakładu Sióstr Miłosierdzia
10.	Pelplin	cmentarz katolicki
11.	Pelplin, ul. Mickiewicza 12	kamienica

Czytelne, zachowane historyczne układy ruralistyczne

Dotyczy miejscowości: Lignowy Szlacheckie, Międzyłęż, Wielki Garc, Rajkowy, Rombark, dla których należy wyznaczyć w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej.

W obszarach historycznych granic układu przestrzennego obowiązuje:

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

Zachowane historyczne zespoły dworsko-parkowe

Lp.*	Lokalizacja
1	Ropuchy
2	Wola
3	Międzyłęż
4	Lignowy Szlacheckie
5	Małe Walichnowy (zagroda Dirksenów)
6	Ornasowo
7	Bielawki
8	Rombark
9	Janiszewo

* numeracja zgodna z załącznikiem graficznym

W obszarach i dla obiektów w tych zespołach obowiązuje:

- przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej,
- należy zapewnić jedność kompozycyjną i funkcjonalną zespołu dworsko-parkowego,
- obowiązuje nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie,
- przedmiotem ochrony obiektów architektonicznych są: historyczna bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej, detal architektoniczny oraz układ budynków i sposób zagospodarowania terenu
- wszystkie zmiany sposobu zagospodarowania obszaru zespołu: budowa, rozbudowa, odbudowa budynków, przekształcenia formy i kolorystyki obiektów oraz rewaloryzacja parku, a także ich bezpośredniego sąsiedztwa, wymaga uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji gminy.

- postuluje się rewaloryzacje parków w ich historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny.

Przedpola ekspozycji cennych panoram miejscowości z dominantą wieży kościoła

Dotyczy Miasta Pelplina, wsi Lignowy Szlachecki, Rajkowy, Rudno i Wielki Garc. W strefach otoczenia krajobrazowego, które obejmują tereny rolnicze, niezabudowane obowiązuje:

- zalecenie opracowania poprzedzających studiów krajobrazowych i analizy ekspozycji przy lokalizacji nowych zespołów zabudowy,
- postuluje się wprowadzenie ograniczenia dopuszczalności zabudowy na przedpolach ekspozycyjnych zwartej zabudowy wiejskiej – zakaz lokalizowania obiektów o gabarytach konkurujących z dominantami; nowa zabudowa lokalizowana na podstawie ustaleń planu miejscowego, zawierającego poprzedzające studia krajobrazowe i analizy ekspozycji,
- zaleca się wprowadzenie zieleni, stanowiącej element kompozycyjny panoramy miejscowości,
- ograniczenie wprowadzenie zabudowy na przedpolach ekspozycyjnych zwartej zabudowy wiejskiej do zabudowy stanowiącej kontynuację naturalnych kierunków rozwoju chronionego układu przestrzennego,
- postuluje się rekultywację i przekształcenia struktury obszarów wpływających niekorzystnie na sąsiedztwo wartościowych obiektów lub ich widoków.

2.4.2. Obszary do przekształceń i rehabilitacji

Przekształcenia i rehabilitacja w obrębie historycznych parków

Dotyczy parków wiejskich i parków w zespołach dworsko-parkowych w miejscowościach: Gręblin, Nowy Dwór, Pomyje, Rudnopol, Rajkowy – Hilarowo, Rajkowy – Józefowo; obowiązują następujące zasady:

- przedmiotem ochrony jest historyczna zieleni,

- postuluje się rehabilitację i przekształcenia parków w ich historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny,
- postuluje się wykorzystanie parków jako tereny zieleni ogólnodostępnej oraz zieleni wzbogacającej osnowę ekologiczną gminy..

Rewaloryzacja i adaptacja obszarów i obiektów o walorach historycznych

Dotyczy obszarów i obiektów o wartościach historycznych w złym stanie technicznym, obecnie nieużytkowanych i zaniedbanych: dwór w Ornasowie, dwór w Woli, zagroda Dirksenów w Małych Walichnowach, obowiązują następujące zasady:

- przedmiotem ochrony obiektów architektonicznych są: historyczna bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej oraz detale architektoniczne
- postuluje się promocję obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością,
- dokonywane zmiany związane z remontami budynków wymagają uzgodnienia z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

2.4.3. Zalecane opracowania specjalistyczne dot. dziedzictwa kulturowego

W związku z planowanymi nowymi terenami inwestycyjnymi i planowanymi obiektami infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz z urządzeniami stacyjnymi, farmy wiatrowe, obiekty elektrowni konwencjonalnej) należy zastosować środki łagodzące/ minimalizujące skutki wprowadzenia elementów obcych w krajobrazie. Ponieważ planowane inwestycje spowodują trwałe i nieodwracalne zmiany w krajobrazie, należy zrobić wszystko aby krajobraz jej otoczenia nabrał cech zadbanego i atrakcyjnego i – w swoim rodzaju – harmonijnego. Dotyczy to miejscowości: Rajkowy, Rudno, Gręblin.

Studia ruralistyczno-krajobrazowe historycznych miejscowości

Dotyczy miejscowości: Wielki Garc, Lignowy, Rudno, Gręblin, Rajkowy

W opracowaniu studialnym obejmującym cenne układy ruralistyczne należy określić przede wszystkim:

- przedmiot ochrony wraz ze wskazaniem wszystkich jego elementów,
- ograniczenia, nakazy i zakazy w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów,
- działania niezbędne dla zapobiegania zagrożeniom dla zabytków,
- możliwości wykorzystania obiektów i zespołów zabytkowych zgodnie z ich rangą,

Szczegółowe studia środowiska kulturowego powinny być sporządzane w fazie przedprojektowej do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a ich wyniki „skonsumowane” w ustaleniach tych planów. Dopiero plan miejscowy, stanowiący przepis prawa lokalnego stanowić może skuteczne narzędzie ochrony cennych walorów środowiska kulturowego.

Opracowania studialne wzorników zabudowy mieszkaniowej

Dotyczy miejscowości, w których obserwowany jest znaczący ruch budowlany przy jednoczesnym wymogu ochrony walorów kulturowych miejscowości: Rajkowy, Lignowy Szlacheckie, Rudno, Gręblin, Wielki Garc

- opracowanie dla wsi zestawu przykładów form architektonicznych wskazujących tradycyjną dla miejsca: skalę, kształt bryły, detal architektoniczny, materiał i kolorystykę budynków
- opracowanie dla wsi zestawu sposobów zagospodarowania przestrzennego w skali działki siedliskowej wskazujących rozplanowanie budynków, rodzaj ogrodzenia , rodzaj zieleni towarzyszącej opartych na miejscowej tradycji kultury osadniczej

Obszary, dla których zalecane jest opracowanie planu miejscowego

Ze względu na ochronę dziedzictwa kulturowego oraz w związku z planowanymi nowymi terenami inwestycyjnymi i planowanymi obiektami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym zaleca się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących wsi:

- Rajkowy,
- Rudno,
- Gręblin,

- Lignowy Szlacheckie

Ochrona obiektów archeologicznych

Ogólne zasady ochrony dla obiektów archeologicznych zinwentaryzowanych są następujące:

- dla zinwentaryzowanych stref ochrony archeologicznej (poza wpisanymi do rejestru zabytków archeologicznych) (zaznaczonych na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”) ustala się wymóg uzgodnienia wszystkich planów i projektów dotyczących terenu stref ochrony z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowanie z Muzeum Archeologicznym w Gdańsku,
- tereny płaskich stanowisk archeologicznych mogą być przeznaczone pod zagospodarowanie po przeprowadzeniu archeologicznych badań ratowniczych i sporządzeniu dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej;
- dla stanowisk o własnej formie krajobrazowej – grodzisk i cmentarzysk przewidzianych do trwałej ochrony – wprowadza się znaczne ograniczenia inwestowania na ich terenie i na obszarze przylegającym bezpośrednio do nich – zasady zagospodarowania określi Wojewódzki Konserwator Zabytków po przeprowadzeniu stosownych badań terenowych,
- w folderach i przewodnikach turystycznych należy umieścić informacje o zabytkach archeologicznych, uzyskanych w trakcie prac wykopaliskowych.

2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

2.5.1. Założenia polityki transportowej gminy

Problemy i potrzeby

Gmina miejsko-wiejska Pelplin posiada bardzo dobre powiązania transportowe w skali regionalnej w kierunkach północ – południe, obejmujące autostradę A1, drogę krajową nr 91, drogę wojewódzką nr 230 i linię kolejową nr 131 Śląsk – Porty. W układzie równoleżnikowym powiązanie jest słabsze, obejmuje jedynie drogę wojewódzką nr 229.

Przynależność, przebiegających przez gminę, Autostrady A1, drogi krajowej nr 91 oraz linii kolejowej nr 131, do podstawowego układu transportowego województwa pomorskiego, kraju i Korytarza VI Transeuropejskiej Sieci Transportowej¹, stanowić może o możliwościach rozwoju gospodarczego, inwestycyjnego, czego następstwem może być znaczny wzrost ruchu kołowego osobowego i ciężarowego. W związku z tym konieczne są inwestycje w budowę/modernizację sieci drogowej, której celem będzie obsługa terenów inwestycyjnych oraz połączenie autostrady z potencjalnym węzłem komunikacyjny – stacją kolejową Pelplin.

Gmina miejsko-wiejska Pelplin posiada wystarczającą ilość powiązań w sieci transportowej, jednak stan techniczny niejednokrotnie nie pozwala na całkowitą obsługę transportem zbiorowym oraz na komfortowe i bezpieczne przemieszczanie się pojazdami kołowymi oraz pieszo.

Generalne zasady

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 szczebla wojewódzkiego i powiatowego, Urzędem Miasta i Gminy, 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.

Rozwój infrastruktury znaczenia ponadregionalnego, regionalnego i lokalnego powinien odzwierciedlać rzeczywiste, planowane jak i istniejące funkcje połączeń transportowych w poszczególnych jednostkach administracyjnych.

Przy rozbudowie lub budowie nowych osiedli mieszkaniowych w miejscowościach oraz w rejonach potencjalnie rozwojowych gospodarczo, konieczne jest utrzymanie odpowiedniej dostępności dla zadanej klasy drogi.

Przy modernizacji dróg należy zwrócić uwagę na usuwanie przeszkód w postaci obiektów stałych i drzew zgodnie z warunkami technicznymi². W przypadku braku

¹ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2009

² 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. z 1999 r, nr 43, poz. 430

możliwości usunięcia w/w obiektów i drzew np. z uwagi na ich wartość kulturową czy przyrodniczą należy projektować drogi w nowych przebiegach.

Planowanie lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH), charakteryzujących się dużą generacją oraz absorcją ruchu, powinno uwzględniać analizę obsługi transportowej i ocenę konsekwencji transportowych przeprowadzoną na podstawie liczby miejsc parkingowych oraz prognozowanego ruchu wjazdowego i wyjazdowego o także ocenę możliwości obsługi obiektu przez transport zbiorowy.

Uwarunkowania dla formułowania polityki transportowej

Plan Zagospodarowania przestrzennego Województwa Pomorskiego³ jako nadrzędny dokument regulujący rozwój przestrzenny województwa zakłada zwiększenie dostępności transportowej województwa w skali międzynarodowej, oraz międzyregionalnej, poprawę wewnętrznej spójności i efektywności regionalnego systemu transportowego poprzez kształtowanie w obszarze województwa infrastruktury zlokalizowanej w istniejących korytarzach transportowych. Infrastruktura zlokalizowana w europejskich, ponadregionalnych i regionalnych korytarzach transportowych ma priorytetowe znaczenie dla województwa, w związku z tym wszelkie inwestycje w tym obszarze powinny być realizowane w pierwszej kolejności.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego Planu Województwa określają elementy infrastruktury transportowej gminy Pelplin jako służące poprawie dostępności wewnątrz województwa.

Ustala się, że gmina miejsko-wiejska Pelplin leży w obszarze oddziaływania międzynarodowego korytarza transportowego VI oraz regionalnego korytarza nadwiślańskiego, który jest elementem VI korytarza pan-europejskiego.

Głównym ciągiem komunikacyjnym w gminie, o znaczeniu regionalnym, międzyregionalnym jest autostrada A1 posiadająca na terenie gminy węzeł z drogą wojewódzką nr 229. DW 229 przebiega w kierunku zachodnim do połączenia z DW222 w miejscowości Jabłowo, natomiast w kierunku wschodnim przebiega do połączenia z drugą najważniejszą osią komunikacyjną gminy, jaką stanowi droga krajowa nr 91. W maju 2010 została oddana do użytku Obwodnica Miasta Pelplin o parametrach klasy technicznej G, wybudowana w ciągu DW 229. W związku z tym

³ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2009

ulice miejskie, dotychczas leżące w ciągu drogi wojewódzkiej zostały zaliczone do dróg gminnych. Obecnie modernizowany jest odcinek DW 229 pomiędzy węzłem z autostradą a drogą krajową, w celu podniesieniu standardu technicznego, w przekroju budowany jest również ciąg pieszo-rowerowy.

Droga wojewódzka nr 230 powinna być zmodernizowana na odcinku Wielgłowy – Cierzpipe, ustala się klasę techniczną drogi na Z.

Ustala się, że główną rolę w transporcie kolejowym w gminie, w odniesieniu do powiązań regionalnych w województwie, odgrywać będzie odcinek linii kolejowej znaczenia państwowego: nr 131 Tczew – Pelplin – Smętowo Graniczne, którą planuje się poddać rewitalizacji w drugiej kolejności w ramach modernizacji elementów kolei dalekobieżnej (dostosowanie do szybkich prędkości zgodnie z umowami międzynarodowymi AGC i AGTC, 160 km/h dla ruchu pasażerskiego i 120 km/h dla ruchu towarowego).

Cele i środki polityki transportowej gminy

Do zadań koniecznych do realizacji w zakresie rozwoju i polityki transportowej gminy należą zadania dotyczące:

- Konieczności rozbudowy i modernizacji infrastruktury służącej poprawie dostępności transportowej oraz wzmocnieniu konkurencyjności i spójności regionu: gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- Poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenia jego uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie, przy jednoczesnym zapewnieniu warunków do sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się osób i towarów,
- Konieczności zmniejszenia czasu dostępności do obszaru centralnego gminy oraz ośrodków regionalnych i ponadregionalnych,
- Rozwoju lokalnego transportu zbiorowego i poprawy jakości obsługi,
- Rozwoju turystyki, w tym rozwoju terenów rekreacyjnych, tras rowerowych, szlaków pieszych itp,
- Tworzenia warunków dla zwiększania poziomu inwestycji, promowania zrównoważonego rozwoju i spójności przestrzennej, poprzez współpracę z organizacjami pozarządowymi, społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.
- Usprawnienia zarządzania drogami i transportem drogowym.

2.5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury komunikacyjnej gminy

Planowane kluczowe obiekty i ich obsługa transportowa

W rejonie miejscowości Rajkowy planowana jest budowa elektrowni konwencjonalnej. W związku z tym, że inwestycja taka generuje ruch celowy, a nie grawitacyjny, pojazdów głównie ciężarowych, zostało wykonane opracowanie „Analiza możliwości obsługi transportowej planowanej elektrowni konwencjonalnej w miejscowości Rajkowy”⁴, w którym określono cztery warianty rozwiązania obsługi terenu inwestycyjnego. Z wariantów tych w wyniku procesu uzgadniania wybrano jedno rozwiązanie, na podstawie których wykonano koncepcję powiązania terenu elektrowni z przyległym układem drogowym.

W ramach analizy możliwości obsługi transportowej wykonano analizę wpływu, która wykazała, że inwestycja taka jak elektrownia nie generuje bardzo dużych natężeń ruchu pojazdów. Dla wybranego wariantu I w analizach ruchowych przyjęto założenia: obsługa dowozu węgla transportem kolejowym, obsługa dowozu pozostałych towarów i pracowników transportem kołowym.

Wykonana prognoza ruchu wykazała, iż należy się spodziewać wzrostu ruchu pojazdów ciężarowych, niemniej udział pojazdów w przekroju drogi w stosunku do całego prognozowanego natężenia w przekroju w ujęciu długoterminowym – w roku 2020 będzie niewielki.

Udział pojazdów w przekroju drogi związanych z elektrownią w stosunku do całego prognozowanego natężenia w przekroju drogi przedstawia się następująco w WI-2020:

na drodze gminnej nr 215003G – 35 do 50 %,

na drodze krajowej DK 91 2 do 5 %,

na drodze wojewódzkiej nr 230 2 do 6 %,

W następstwie uzgodnień opracowana została „Koncepcja drogowa powiązania komunikacyjnego projektowanej elektrowni z drogą krajową nr 91”⁵

⁴ „Analiza możliwości obsługi transportowej planowanej elektrowni konwencjonalnej w miejscowości Rajkowy” BPBK, Gdańsk

⁵ „Koncepcja drogowa powiązania komunikacyjnego projektowanej elektrowni z drogą krajową nr 91”, BPBK, Gdańsk

Zaproponowano dwa warianty przebiegu drogi gminnej 215003G wraz z podłączeniem terenu inwestycyjnego do drogi gminnej. Oba warianty przewidują przebudowę fragmentu drogi gminnej, budowę wiaduktu nad linią kolejową nr 131, dobudowę nowego odcinka oraz zmianę lokalizacji włączenia drogi gminnej do drogi krajowej nr 91. Przebudowana droga gminna powinna posiadać parametry kasy technicznej Z.

W związku z budową elektrowni konwencjonalnej planowana nowa lokalizacja skrzyżowania drogi gminnej z drogą krajową nr 91 w miejscowości Gręblin powinna być powiązana z budową drogi z Gręblina do Wielkiego Garca (początek DK 91, koniec DW229) – planowana jest budowa czterowłotowego, pełnowymiarowego skrzyżowania dróg.

Ponadto jako alternatywne połączenie drogowe planowanej elektrowni konwencjonalnej z układem drogowym zewnętrznym projektuje się nową drogę będącą połączeniem terenu elektrowni, poprzez drogi wojewódzkie, aż do węzła autostrady „Pelplin”. Nowa droga projektowana jest od terenu elektrowni na południe, częściowo po przebiegu dróg wewnętrznych planowanej farmy wiatrowej „Pelplin 2”(po ich odpowiednim przystosowaniu technicznym do planowanych przewozów) do obwodnicy miasta – włączenie wariantowe: jedno poprzez planowaną drogę gminną z m. Ornasowo, drugie poprzez skrzyżowanie drogi wojewódzkiej 230 z obwodnicą miasta i dalej w kierunku wschodnim do węzła autostrady A1 „Pelplin”. Rozwiązanie to jest korzystne szczególnie z punktu widzenia przewozów transportu ciężkiego na czas budowy elektrowni, ponieważ nie przebiega przez tereny zabudowane.

Elektrownie wiatrowe planuje na dużych obszarach gminnych w paru lokalizacjach w postaci farm wiatrowych. Obsługę transportową inwestycji planuje się zapewnić przy wykorzystaniu istniejącej głównie sieci dróg powiatowych i gminnych. Najtrudniejszym elementem jest okres realizacji inwestycji z uwagi na wielkogabarytowe elementy konstrukcyjne. Po realizacji inwestycji należy przywrócić parametry geometryczne sieci drogowej dla zadanych klas technicznych.

Rozwój pozostałej infrastruktury drogowej w gminie.

Jednym z ważnych elementów sieci drogowej gminy Pelplin jest Autostrada A1, której pojawienie się w przestrzeni gminy generuje zmiany w jej obecnym i przyszłym zagospodarowaniu. Priorytetem powinno być zatem zapewnienie dostępności do

węzła autostradowego Ropuchy na odpowiednim poziomie, w związku z tym przewiduje się modernizację pozostałych odcinków DW 229: do zachodniej granicy gminy, oraz odcinka pomiędzy drogą krajową nr 91 (miejscowość Rudno) i wschodnią granicą gminy.

Zakłada się modernizację drogi wojewódzkiej nr 230, doprowadzenie do klasy technicznej drogi zbiorczej Z na całym przebiegu (za wyjątkiem fragmentu drogi w mieście – ul. Sambora i ul. Mickiewicza, które zostały zmodernizowane), wraz z koniecznymi skrzyżowaniami – priorytetowo w miejscowości Rajkowy (z DP 2716G) i koniecznymi obiektami.

Ważnym elementem sieci drogowej gminy jest odcinek drogi powiatowej nr 2820G w kierunku gminy Morzeszczyn. Droga ta na całym odcinku jest w złym stanie technicznym i wymaga pilnej modernizacji, szczególnie na odcinku od drogi wojewódzkiej 230 do m. Rożental – ul. Kościuszki. Dla tej inwestycji wydano już decyzję ustalającą inwestycję celu publicznego.

Istnieje potrzeba przebudowy drogi powiatowej 2718G na odcinku Klonówka – Pelplin, 2819G na odcinku Stocki Młyn – Janiszewo oraz odcinka dawnej drogi wojewódzkiej DW 229 w mieście Pelplin (od ronda na ulicy Mickiewicza do ronda Chopina w ciągu obwodnicy miasta).

Konieczna jest budowa nowych połączeń drogowych mających na celu obsługę nowych terenów inwestycyjnych planowanych na obrzeżach i w bezpośredniej bliskości miasta Pelplin oraz innych miejscowości gminy, w nawiązaniu do obowiązujących, przygotowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i „Programie budowy i modernizacji dróg gminnych na lata 2007-2025”⁶. Z ważniejszych inwestycji w tym zakresie wymienić należy budowę dróg gminnych obsługujących obszar planowanej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w m. Ropuchy i budowę drogi gminnej z miasta Pelplin do m. Ornasowo ze skrzyżowaniem z obwodnicą miasta.

Sieć dróg powiatowych i gminnych jest wystarczająco gęsta, by zapewnić mieszkańcom dostępność do podstawowych usług oraz centrum gminy – miasta Pelplin. Priorytetem jednak powinny być działania mające na celu stworzenie sieci dróg powiatowych o nawierzchni utwardzonej oraz sieci dróg gminnych o nawierzchni ulepszonej a docelowo utwardzonej, co zwiększy komfort i bezpieczeństwo dojazdu

⁶ "Program budowy i modernizacji dróg gminnych na lata 2007-2025" - Uchwała Rady Miejskiej IX/60/07 z dnia 25 września 2007 r.

do miejscowości nimi połączonych. Kolejnym etapem powinna być modernizacja pozostałych dróg powiatowych oraz gminnych na odcinkach wymagających poprawy i ujednolicenia nawierzchni w ich ciągu. Parametry dróg należy dostosować do potrzeb inwestora.

W związku z planowanymi inwestycjami w gminie, np. lokalizacja terenów Specjalnej Strefy Ekonomicznej w m. Ropuchy, terenów farm wiatrowych czy lokalizacji elektrowni konwencjonalnej w m. Rajkowy mogą nastąpić korekty przebiegu sieci dróg gminnych. Ich ostateczny przebieg i parametry techniczne ustalone zostaną po podjęciu decyzji o lokalizacji konkretnych inwestycji w ramach projektowanych w studium nowych terenów inwestycyjnych.

Powinno podjąć się działania w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego na wskazanych skrzyżowaniach:

- 1 – skrzyżowanie drogi wojewódzkiej nr 230 i drogi powiatowej nr 2716G w Rajkowych,
- 2 – skrzyżowanie drogi krajowej nr 91 z drogą powiatową nr 2818 Lignowy Szlacheckie – Pomyje – Pelplin
- 3 – skrzyżowanie drogi powiatowej nr 2820G i drogi gminnej w miejscowości Kulice.

Główną wadą tych skrzyżowań jest brak widoczności wynikający z ukształtowania w planie i niwelety samych dróg jak i otoczenia: zabudowa, ukształtowania terenu. Zaleca się przebudowę skrzyżowań do uzyskania parametrów widoczności wynikających z warunków technicznych i zapewniających bezpieczeństwo użytkowników. W przypadku braku możliwości uzyskania odpowiednich parametrów w układzie obecnym, konieczna będzie zmiana lokalizacji przedmiotowych skrzyżowań.

Postulaty dot. komunikacji kolejowej i komunikacji zbiorowej

Zachowanie ruchu na linii kolejowej nr 131 jest bezdyskusyjne. Jest to linia magistralna (oznaczenie międzynarodowe CE65), która wraz z budowaną Autostradą A1 leży w południkowym paśmie podstawowym układu transportowego województwa pomorskiego. Wynika to z przynależności tego pasma do Korytarza nr VI

Transeuropejskiej Sieci Transportowej⁷ i jednocześnie do regionalnego korytarza transportowego nadwiślańskiego, który się w nim zawiera. Po linii tej odbywa się ruch pasażerski oraz, co ważne, przewozy towarowe na trasie porty Gdańsk–Gdynia – południe Polski. Należy dbać o stan infrastruktury zarówno torowej, jak i towarzyszącej stacji w Pelplinie. Z uwagi na bliskość Autostrady A1 i węzła z drogą wojewódzką nr 229 w miejscowości Ropuchy, możliwości rozwoju gospodarczego terenów znajdującym się w tym rejonie, powstania nowych usług, stacja kolejowa Pelplin może stać się węzłem przeładunkowym mającym znaczenie w transporcie na linii nr 131 i dla terenów przyległych. Jedną z kluczowych inwestycji w rejonie jest budowa elektrowni konwencjonalnej, która pod kątem dostaw węgla będzie obsługiwana przez transport kolejowy z wykorzystaniem istniejącej linii kolejowej oraz bocznicy ze stacji przeładunkowej do terenu elektrowni. Dopuszczalna jest budowa nowych torów w związku z tą inwestycją w porozumieniu z zarządcą linii kolejowej.

Komunikacja autobusowa zapewnia obsługę większości obszaru gminy oraz powiązanie z gminami ościennymi i większymi miejscowościami jak np. Starogardem Gdańskim, Tczewem, Gniewem. Istotne jest zachowanie obecnych tras komunikacji zbiorowej z uwagi na możliwość dostępności do m.in. organów administracji, kultury i nauki w ośrodkach regionalnych i ponadregionalnych, przy zapewnieniu odpowiedniego komfortu i bezpieczeństwa przewozów. Ewentualna zmiana przebiegu tras i częstotliwości uwarunkowana będzie zapotrzebowaniem mieszkańców gminy na transport zbiorowy.

Trasy rowerowe, turystyczne piesze, parkowanie, szlaki wodne

Trasy i ścieżki rowerowe zalicza się do elementów sieci drogowo–ulicznej. Celem budowy sieci dróg rowerowych jest zapewnienie użytkownikom rowerów bezpiecznego poruszania się w dogodnych warunkach środowiskowych. Rozwój sieci ścieżek rowerowych ma również na celu połączenia trasami wszystkich miejscowości atrakcyjnych turystycznie.

Dodatkowym działaniem, przy realizacji układu ścieżek rowerowych, jest rozwój infrastruktury towarzyszącej m.in. budowa miejsc wypoczynku, punktów informacyjnych, zabezpieczonych parkingów dla rowerów.

⁷ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2009

Proponowany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego⁸ układ tras międzyregionalnych jest uzupełnieniem układu tras międzynarodowych o elementy powiązań międzyregionalnych.

Do układu tras międzynarodowych, nawiązującego do systemu EURO-VELO oddziaływujących na obszar gminy Pelplin należy Trasa nr 2 Bursztynowa R-9: Bałtyk – Adriatyk, przebiegająca wzdłuż lewego brzegu Wisły przez miejscowości Pieniążkowo – Opalenie – Gniew – Tczew – Gdańsk, z punktem węzłowym w Gniewie.

Do układu tras regionalnych, składających się z tras i szlaków rowerowych ujętych w opracowaniach projektowych, częściowo zrealizowanych i oznakowanych w terenie, uzupełnionych o nowe elementy, które wraz z trasami wyższej rangi wiążą główne ośrodki regionalne województwa, należą:

- trasa nr 117 – Gdańsk/Pszczółki – Skarszewy – Starogard Gdański – Pelplin – Gniew,
- trasa nr 131 – Tczew – Subkowy – Pelplin.

Do częściowo funkcjonujących i projektowanych⁹ szlaków rowerowych w rejonie gminy Pelplin należą:

- Trasa Grzymisława – przebieg Tczew – Nowe poprzez Tczew-Śliwiny – Gniszewo – Wielgłowy – Leśnictwo Bukowiec – **Rajkowy – Pelplin – Bielawki – Rombark – Nowa Cerkiew** – Gętomie – Dzierżążno – Leśnictwo Brody pomorskie – Gniew – Nicponia – Gogolewo – Piaseczno – Wielkie Wyręby – Czerwińsk – Bobrowiec – Kościelna Jania – Stara Jania – Leśna Jania – Frąca – Lalkowy – Milewko – Twarda Góra – Nowe
- Nadwiślańska Doliny Dolnej Wisły: Szlak Cierpice – Zamek Bierzgłowski – przebiega fragmentarycznie przez teren gminy na odcinku granica gminy od strony miejscowości Rybaki w kierunku miejscowości Wielkie Walichnowy (oznaczony kolorem czarnym).

W fazie projektowania są trasy¹⁰:

- „Martenów” – Starogard Gdański – Pelplin

⁸ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2009

⁹ Lokalna Organizacja Turystyczna Kociewie, Tczew

¹⁰ Kociewskie trasy rowerowe www.rowery.kociewie.eu

- „Opata Wenera” – Pogódki – Pelplin

Ich przebieg jest wstępnie wyznaczony, szlak nie jest jeszcze oznakowany w terenie.

W miejscowościach wymagane są działania w celu uporządkowania parkowania przede wszystkim w pobliżu miejsc użyteczności publicznej, jak np. szkół, urzędów, kościołów, dworca kolejowego, centrów handlowo-usługowych.

Parkingi dla rowerów przewidzieć należy również we wskazanych strefach rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych lub w ich pobliżu.

W zakresie rozwoju infrastruktury turystycznej i aktywizacji szlaków wodnych przewiduje się na terenie gminy:

- przeprawę promową na Wiśle (na granicy z gminą Sztum), jako element zagospodarowania międzynarodowej drogi wodnej E-70,
- stacje wodne i przystanie kajakowe w mieście Pelplin i w Stockim Młynie, jako element zagospodarowania szlaku kajakowego rzeką Wierzycą.

2.5.3. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Strefa A – Miasto Pelplin

Przewiduje się, że docelowo źródłem zaopatrzenia w wodę miasta oraz większości wsi w gminie Pelplin będzie nadal ujęcie komunalne w Pelplinie. Ujęcie wody składające się z 4 studni głębinowych i stacji uzdatniania wody pokrywa potrzeby stanu istniejącego, zapewnia zaopatrzenie w wodę nowych terenów inwestycyjnych w mieście i gminie, a także pozwala na włączenie w układ wodociągowy wsi w gminie Pelplin, gdzie z przyczyn obiektywnych zostaną zlikwidowane ujęcia wiejskie. Istniejące ujęcie ma możliwość ewentualnej rozbudowy. Na koniec 2009 roku produkcja ujęcia komunalnego w Pelplinie wynosiła 1480 m³/d a wydajność eksploatacyjna określona pozwoleniem wodnoprawnym wynosi 1800 m³/d. Rezerwa zatem wynosi 18%. 100% mieszkańców miasta korzysta z wody dostarczanej przez wodociągi miejskie. Nowe tereny inwestycyjne wskazane w studium zlokalizowane są w obrębie terenów uzbrojonych lub na styku. Zatem obsługa nowych terenów inwestycyjnych w mieście nie wymaga przebudowy lub budowy nowych sieci magistralnych, a jedynie sieci rozdzielczych w obrębie poszczególnych terenów,

których lokalizacja i średnica wskazana jest szczegółowo w opracowanych już miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a dla nowych terenów wskazanych w studium zostanie określona na etapie opracowywania takowych.

Strefa B – obręb Ropuchy

W stanie istniejącym zaopatrzenie w wodę z wodociągów m. Pelplina. Doprowadzenie wody siecią $\phi 160$ ze zbiornika wyrównawczego w Pelplinie.

W Nowym Dworze funkcjonuje ujęcie wiejskie (po dawnym PGR).

Projektuje się:

- rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w obrębie terenów rozwojowych;
- likwidację ujęcia wody w Nowym Dworze i włączenie tego wodociągu w układ wodociągowy m. Pelplina.

W momencie przystąpienia do opracowywania mpzp dla farmy wiatrowej „Pelplin2”, rejon Ropuchy-Rajkowy, istniał już projekt wykonawczy sieci wodociągowej Ropuchy-Nowy Dwór. Konieczność uzbrojenia projektowanej Specjalnej Strefy Ekonomicznej sugerowała inne rozwiązanie optymalne - połączenia Nowego Dworu z wodociągiem w Ropuchach i takie rozwiązanie zostało wskazane we wspomnianym planie. W opracowywanym studium teren SSE został powiększony o nowy teren co jeszcze raz spowodowało zmianę koncepcji zaopatrzenia w wodę m. Nowy Dwór łącznie z projektowaną SSE. Projektuje się doprowadzenie wody od końcówki wodociągu $\phi 200$ w ul. Podgórznej w Pelplinie, wzdłuż szosy Pelplin – Klonówka z odejściem do Nowego Dworu. Średnica wodociągu 160 lub 200 (zależy od zapotrzebowania wody dla SSE).

Zatem przed przystąpieniem do realizacji projektu wykonawczego wodociągu Ropuchy – Nowy Dwór należy przeanalizować zasadność takiego rozwiązania i ewentualnie wykonanie nowego projektu.

Strefa C – obręb Rajkowy, obręb Gręblin

Zaopatrzenie wody z wodociągów m. Pelplina siecią $\phi 110$ od magistrali $\phi 225$ w ul. Sambora, dalej wzdłuż szosy Pelplin – Radostowo do m. Hilarowo, Rajkowy, Maniowo. Osobna sieć wodociągowa $\phi 110$ biegnie z Pelplina do Ornasowo.

Projektuje się:

- rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej dla obsługi niektórych terenów projektowanej zabudowy w Rajkowach oraz przebudowę istniejących sieci w Hilarowie i Maniowach;
- doprowadzenie wody siecią ϕ 110 do planowanej elektrowni konwencjonalnej w m. Rajkowy. Zgłoszone zapotrzebowanie wody przez inwestora wynosi 20 m³/d.

Strefa D – obręb Rudno, Lignowy

W stanie istniejącym strefa ta zaopatrywana jest w wodę w następujący sposób:

- m. Rudno – z wodociągów m. Pelplina siecią ϕ 110 i ϕ 160 dalej do m. Gręblin w strefie C,
- miejscowości Wielki Grac i Lignowy korzystają z własnych wodociągów wiejskich z ujęciami w tych miejscowościach.

Projektuje się:

- rozbudowę stacji wodociągowej w m. Lignowy (dotyczy także budynku stacji) oraz kompleksową modernizację urządzeń. Docelowo rozważyć można likwidację ujęcia i włączenie tego wodociągu w układ wodociągu m. Pelplina. Projektowana sieć wodociągowa ϕ 110 Lignowy-Pomyje ~ 0,7 km;
- podobnie jak m. Lignowy stacja wodociągowa w Wielkim Garcu wymaga kompleksowej modernizacji i przebudowy. Jako rozwiązanie wariantowe należy rozważyć możliwość likwidacji ujęcia i połączenie wodociągu z wodociągiem w Rudnie. Sieć łącząca ϕ 110 $L \cong$ 0,4 km;
- wymianę sieci wodociągowej przy szosie Rudno-Pelplin na odc. ~ $L \cong$ 0,5 km ma średnicę ϕ 160;
- rozbudowę sieci wodociągowej rozdzielczej Rudno i Gręblin w obrębie nowych terenów inwestycyjnych;
- rozbudowę sieci wodociągowej dla zaopatrzenia w wodę zabudowy rozproszonej zlokalizowanej przy drodze Gręblin – Wielki Garc.

Strefa E – obręby Rombark, Rożental, Kulice, Janiszewko i Pomyje

W stanie istniejącym zaopatrzenie w wodę odbywa się w następujący sposób:

- miejscowości Bielawki, Rombark – z miasta Pelplin dosył wody do Bielawek – wodociąg ϕ 160.

dosył wody do Rombark – wodociąg ϕ 110.

wodociąg wspólny w obrębie obu miejscowości.

- miejscowość Pomyje – dosył wody z m. Pelplina ϕ 90;
- Kulice i Stocki Młyn oraz Rożental – ferma - z ujęcia prywatnego w Kulicach (Firma RESTAL-AGRI). Firma we własnym zakresie zajmuje się utrzymaniem wodociągu i dystrybucją wody;
- Janiszewo i Janiszewko – z wodociągu wiejskiego z ujęciem w Janiszewie.

Projektuje się:

- likwidację ujęcia wody w Janiszewie, ze względu na zły stan techniczny i duży koszt utrzymania oraz włączenie tego wodociągu do układu wodociągowego m. Pelplina. Sieć spinająca ϕ 110 L \cong 0,2 km;
- rozbudowa istniejącego wodociągu w Bielawkach dla obsługi terenów projektowanej zabudowy (wg koncepcji branżowej do mpzp terenu wsi Bielawki-Rombark);
- budowa rurociągu spinającego ϕ 110 L \cong 150 mb wodociąg w Kulicach z siecią Pelplin – Rombark.

Strefa F – obręb Miedzyłęż i obręb Małe Walichnowy

W stanie istniejącym zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego Małe Walichnowy- Miedzyłęż zaopatrywanego w wodę z prywatnego ujęcia firmy GROSROL – zakup wody. Wodociąg połączony jest z wodociągiem w miejscowości Wielkie Walichnowy.

W tej strefie nie projektuje się zmian.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Strefa A – Miasto Pelplin

Projektuje się, że istniejąca oczyszczalnia ścieków w Pelplinie do której w chwili obecnej odprowadzane są ścieki od 75% mieszkańców miasta i 43% mieszkańców gminy, czyli od ~ 60% mieszkańców ogółem, docelowo będzie przyjmowała systemami k.s. ścieki od 100% mieszkańców miasta i 93% mieszkańców gminy.

Istniejąca oczyszczalnia ścieków, która szczegółowo została omówiona we wcześniejszych etapach opracowywanego studium ma na dzień dzisiejszy ~ 30% rezerwy w zakresie przepustowości i ta rezerwa jeszcze się zwiększy, po dokonaniu

rozdziału kanalizacji ogólnospławnej w ul. Kościuszki. Jest więc możliwość odprowadzenia ścieków z terenów nieuzbrojonych lub gdzie kanalizacja sanitarna (k.s.) jest w realizacji, z terenów projektowanego zainwestowania i sukcesywnie z terenów wiejskich gminy. Generalnie rozbudowa k.s. w mieście i gminie nie wymaga przebudowy głównych istniejących kanałów sanitarnych.

Projektuje się zatem:

- dalszą realizację k.s. w rejonie osiedla Leśnego. Przewidzieć możliwość przyjęcia ścieków przez k.s. w ul. Podgórnej z Nowego Dworu i SSE;
- dalszą realizację k.s. w obrębie terenów 16 MN i 17MN wg projektów wykonawczych;
- dla terenów posiadających opracowane już lub w trakcie opracowywania mpzp rozbudowa k.s. powinna wynikać z ustaleń planu;
- dla nowych terenów planowanych w studium, budowa infrastruktury będzie wynikała z ustaleń mpzp które zostaną opracowane;
- projektuje się rozdział kanalizacji ogólnospławnej w ul. Kościuszki.

Strefa B

Projektuje się budowę kanalizacji sanitarnej (k.s.) w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy w m. Ropuchy i odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-pompowym do kol. E ϕ 0.3 w ul. Czarneckiego. Szczegółowe rozwiązania zostały wskazane w opracowaniu branżowym do mpzp dla farm wiatrowych rejon Ropuchy, Rajkowy. Ponieważ w studium teren planowanej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (07.P) został powiększony o dodatkowy teren (08.P) w stosunku do ustaleń planu miejscowego, została zmieniona koncepcja odprowadzania ścieków z terenu SSE i Nowego Dworu w stosunku do propozycji wskazanych w planie. Proponuje się odprowadzenie ścieków z całego terenu SSE i Nowego Dworu systemem grawitacyjno-pompowym do realizowanej k.s. w ul. Podgórnej.

Strefa C

- Układ kanalizacji sanitarnej (k.s.) grawitacyjno-pompowy obejmujący swym zasięgiem Rajkowy, Maniowo i Hilarowo jest w trakcie realizacji. Ścieki zostaną odprowadzone do kol. A w ul. Sambora.

- Odprowadzenie ścieków z projektowanej elektrowni konwencjonalnej w ilości zgłoszonej w imieniu inwestora w wysokości $Q_{dob} = 20,0$ m³/d jest możliwe do realizowanej w miejscowości Rajkowy kanalizacji sanitarnej. Ewentualne znaczne zwiększenie ilości ścieków może spowodować konieczność budowy własnej oczyszczalni ścieków. Wielkość graniczna ilości ścieków powinna być uzgodniona z gestorem k.s. czyli PELKOM-em Pelplin.
- Projektuje się wykonanie k.s. w miejscowości Gręblin – w obrębie istniejącej i projektowanej zabudowy i odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-pompowym do istniejącej k.s. w miejscowości Rudno.

Strefa D

W miejscowości Wielki Grac i Rudno istnieje sieć kanalizacji sanitarnej (k.s.) w obrębie istniejącej zabudowy. Ścieki systemem grawitacyjno-pompowym są odprowadzane do przepompowni PS2 w Pelplinie i dalej kolektorem tłocznym bezpośrednio na oczyszczalnię ścieków.

- Projektuje się budowę k.s. w m. Lignowy i odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-pompowym poprzez m. Pomyje na oczyszczalnię ścieków w Pelplinie.
- Projektuje się rozbudowę istniejącej k.s. w m. Rudno dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w Studium.

Strefa E

- Projektuje się budowę kanalizację sanitarną (k.s.) w miejscowości Bielawki – Rombark i odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-pompowym do istniejącej k.s. w ul. Łąkowej w Pelplinie.

K.s. projektuje się w obrębie istniejącej zabudowy i terenów projektowanych w mpzp dla wsi Bielawki (w trakcie opracowania). Szczegółowe rozwiązania dotyczące infrastruktury pokazano w załączniku branżowym do tego planu.

- Projektuje się docelowo budowę k.s. w m. Janiszewo i Janiszewko i odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-pompowym na oczyszczalnię w Pelplinie.

Strefa F

Miejscowości Miedzyłęż i Małe Walichnowy są skanalizowane. Ścieki systemem grawitacyjno-pompowym są doprowadzane poprzez m. Wielki Garc do k.s. w Rudnie i dalej na oczyszczalnię w Pelplinie.

Podsumowanie

W stanie istniejącym ścieki z około 75% gospodarstw domowych w mieście i ~ 48% w gminie wiejskiej, łącznie z ~ 60% gospodarstw odprowadzane są do zorganizowanych układów k.s. i dalej na oczyszczalnię. Do ok. 2013 r. zostaną zakończone budowy rozpoczęte w mieście i gminie i liczba gospodarstw odprowadzających ścieki do k.s. wzrośnie do ~ 70%. W perspektywie najbliższych 15 lat (czyli do roku 2025) dostęp do k.s. uzyska dalsze 25% mieszkańców. Zatem w tym czasie ~ 95% mieszkańców gminy zostanie objętych systemami kanalizacji sanitarnej. Ok. 5% mieszkańców docelowo będzie odprowadzać ścieki w sposób indywidualny (np. oczyszczalnie przydomowe).

Odprowadzenie wód opadowych

A. Miasto Pelplin

Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej w mieście została w miarę posiadanej wiedzy scharakteryzowana we wcześniejszych etapach pracy nad Studium. Z uwagi na brak pełnej inwentaryzacji k.d. oraz brak jakichkolwiek opracowań branżowych na jej temat nie możemy się wypowiedzieć na temat jej stanu technicznego, przepustowości itp., jednym słowem jej możliwości odprowadzania wód opadowych po włączeniu odpływów z nowych terenów inwestycyjnych.

Zatem wydaje się konieczne opracowanie szczegółowej koncepcji porządkowania kanalizacji deszczowej pod kątem ochrony przeciwpowodziowej oraz przejęcia wód opadowych z terenów projektowanej zabudowy, zwłaszcza w centrum oraz północnej części miasta. Dlatego w studium pokazujemy orientacyjne kierunki odprowadzenia wód opadowych z nowych terenów inwestycyjnych, natomiast nie wskazujemy zakresu modernizacji istniejących kanałów.

Projektuje się:

- dla ochrony rzeki Wierzycy przed zanieczyszczeniem, montowanie na istniejących i projektowanych wylotach k.d. urządzeń oczyszczających (separatory, osadniki);
- likwidację w ul. Kościuszki kol. ogólnospławnego i budowa kanalizacji rozdzielczej;
- rozbudowę k.d. dla odprowadzenia wód opadowych z nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w studium.

B. Gmina Pelplin

- dla terenów objętych mpzp sposób odprowadzenia wód opadowych został określony w ustaleniach planu;
- w pozostałych przypadkach na podstawie projektów budowlanych i decyzji środowiskowych;
- odprowadzenie wód opadowych z terenu projektowanej elektrowni konwencjonalnej wg koncepcji programowo-przestrzennej projektowanej elektrowni.

Melioracja i regulacja stosunków wodnych

Największe kompleksy melioracyjne w gminie Pelplin, czyli kompleks Małe Walichnowy - Wielkie Walichnowy - Miedzyłęż oraz Lignowy – Wielki Garc są objęte Projektem Programu „Kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe Żuław – do 2030r. (z uwzględnieniem etapu 2015)”

Jeśli chodzi o tereny pozostałe:

- dołożyć wszelkich starań o należyte utrzymanie istniejących cieków, rowów, przepustów, oczek wodnych itp.;
- odbudowa systemów melioracyjnych częściowo lub całkowicie zrujnowanych;
- odbudowa systemów melioracyjnych uszkodzonych w trakcie budowy obiektów kubaturowych czyli liniowych (ważne w trakcie budowy k.s.).

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych będzie odbywać się poprzez rozbudowę istniejącej sieci średniego napięcia i budowę, w miarę potrzeb, stacji transformatorowych. Tereny przeznaczone pod zabudowę znajdujące

się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych ŚN i nN można przeznaczyć pod zabudowę po uprzednim skablowaniu linii napowietrznych i odpowiednim przełożeniu trasy. Usunięcie wszelkich kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną przebiegającą przez działki winno nastąpić kosztem i staraniem inwestorów kolidujących z siecią obiektów.

Docelowo przewiduje się w obszarze miasta i gminy budowę stacji elektroenergetycznej 110/15kV o roboczej nazwie „Pelplin Miasto” wraz z zasilającą linią elektroenergetyczną WN-110kV – na obecnym etapie lokalizacja tych inwestycji nie została ustalona.

Wstępna diagnozę potrzeb w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną projektowanej zabudowy wraz ze wskazaniem przewidywanych kolizji z istniejącą siecią przedstawia poniższa tabela.

Oznaczenie strefy funkcjonalnej	nr*	kolizja	kierunki
A	01	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od potrzeb min. 2 stacje transformatorowe
	02		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	03		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	04		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	05		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	06		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	07		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	08	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV PKP	stacje tr. w zależności od zapotrzebowania mocy
	09	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV PKP	stacje tr. w zależności od zapotrzebowania mocy
	10	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV PKP	stacje tr. w zależności od zapotrzebowania mocy
	11	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV PKP	stacje tr. w zależności od zapotrzebowania mocy
	12		w zależności od potrzeb min. 2 stacje transformatorowe
	13		stacje tr. w zależności od zapotrzebowania mocy
	14		stacja tr. w trakcie projektowania
	15		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	16		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa

	17		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	18		zasilanie z istn. sieci nn0,4kV
	19	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	20		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	21	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	22	Kolizja z linią napowietrzną 220kV	proj. 400kV
	23	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	24		
	25		istn. dokumentacja projektowa
B	01		zasilanie z istn. sieci nn0,4kV
	02		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	03		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	04		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	05		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	06		w zależności od potrzeb min. 2 stacje transformatorowe
	07	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	stacje transformatorowe w zależności od zapotrzebowania mocy
	08	Kolizja z linią napowietrzną 220kV (proj. 400kV)	
C	01		
	02		zasilanie z istn. sieci nn0,4kV
	03		
	04		
	05		rozbudowa istn. sieci nn
	06		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	07		rozbudowa istn. sieci nn
	08	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	09		rozbudowa istn. sieci nn
	10		dla zasilania elektrowni budowa lini WN bezpośrednio z planowanej stacji elektroenergetycznej 400/110 Pelplin, dla funkcji produkcyjno-usługowych w zależności od zapotrzebowania mocy
	11		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	12	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	13	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	14		rozbudowa istn. sieci nn
D	01		rozbudowa istn. sieci nn, w zależności od zapotrzebowania mocy
	02		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	02	Kolizja z linią napowietrzną	w zależności od zapotrzebowania mocy 1

		SN15kV	stacje transformatorowa
	03		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	04		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	05	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
E	01	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	02	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	03		z istn. sieci nn
	04		rozbudowa istn. sieci nn
	05		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	06		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	07		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	08		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	09		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	10		w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	11	Kolizja z linią napowietrzną SN15kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa
	12		
	13		stacje transformatorowe w zależności od zapotrzebowania mocy
F	01	Kolizja z linią napowietrzną nn0,4kV	w zależności od zapotrzebowania mocy 1 stacje transformatorowa

* numer porządkowy terenu w danej strefie, zgodnie tabelą w rozdziale 2.1.

Zaopatrzenie w ciepło

W trakcie opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin”, na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy opracowany został dokument pt. „Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla m. i gm. Pelplin – aktualizacja”. Dokument ten jest w trakcie opiniowania.

W projekcie tym, zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa” oraz Prawem Energetycznym, perspektywiczna wizja energetyki gminy w horyzoncie czasowym do 2030r., zdefiniowana została jako:

„Zrównoważona gospodarka energetyczna integrująca różne nośniki energii, zapewniająca lokalne bezpieczeństwo energetyczne, wykorzystująca gminne

zasoby paliw i energii, zapewniające dostawę energii po możliwie najniższych kosztach oraz spełniająca wymogi ochrony środowiska”.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło sformułowano następujące zadania:

- 1) Zmniejszenie zużycia energii średnio w gminie o ok. 25% oraz kosztów jej uzyskania przez odbiorców końcowych;
- 2) Podniesienie poziomu lokalnego bezpieczeństwa energetycznego poprzez rozwój wykorzystania odnawialnych źródeł energii w celu uzyskania udziału tych źródeł w ogólnym zużyciu energii, a w szczególności ciepła, na poziomie minimum 44%;
- 3) Zmniejszenie oddziaływania energetyki na środowisko m. in. poprzez istotne obniżenie udziału węgla w bilansie paliw;
- 4) Edukacja, propagowanie i wspieranie różnych form wykorzystania energii odnawialnych poprzez indywidualnych odbiorców.

Rozpatruje się trzy warianty rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło:

1. Ciepło sieciowe z planowanej elektrowni konwencjonalnej:

główne założenia tego wariantu:

- o - budowa sieci ciepłych przesyłających ciepło odpadowe z elektrowni do wszystkich miejscowości;
- o - ciepło będzie przekazywane z elektrowni nieodpłatnie a koszty ogrzewania ograniczą się do wydatków związanych z eksploatacją systemu;
- o - zaniechanie wykorzystania gazu ziemnego na cele grzewcze;
- o - utrzymanie niewielkiego udziału węgla w obiektach, które nie będą objęte zasięgiem obsługi przez sieci ciepłne;
- o - wprowadzenie pomp ciepła, brykietów ze słomy oraz roślin energetycznych dla zabudowy rozproszonej.

2. Gminna biogazownia

W wariantcie tym przewiduje się wykorzystanie całego zasobu biomasy, którym dysponuje gmina. Rośliny energetyczne, komunalne odpady ogrodnicze i odchody zwierzęce z ferm hodowlanych zostaną poddane procesowi zgazowania w biogazowi fermentacyjnej. Produkowany gaz byłby przesyłany do odbiorców gminną siecią gazociągów i spalany w kotłowniach lokalnych lub indywidualnych.

W tym wariantcie nie wyklucza się niewielkiego udziału węgla oraz gazu ziemnego. Dla zabudowy rozproszonej przewiduje się stosowanie pomp ciepła oraz brykietów ze słomy i roślin energetycznych.

3. Ciepłownie na biomasę.

W wariantcie tym, podobnie jak w poprzednim, przewiduje się wykorzystanie całego zasobu biomasy stałej, jakim dysponuje gmina. Rośliny energetyczne zostaną poddane procesowi spalania w dwóch ciepłowniach:

- w Pelplinie, z zasięgiem obsługi obejmującym miasto oraz Rożental i Kulice;
- w Rudnie, z zasięgiem obsługi obejmującym Rudno, Rajkowy i Lignowy.

W wariantcie tym nie wyklucza się niewielkiego udziału węgla oraz gazu ziemnego.

Z analiz przeprowadzonych w „Założeniach.....” wynika, że najbardziej korzystny może być wariant 1, jeżeli za ciepło z elektrowni, jako odpadowe, nie trzeba będzie płacić oraz będzie możliwe otrzymanie dotacji finansowych na realizację szerokiego zakresu sieci ciepłowniczych. Wariant zaopatrzenia w ciepło z planowanej elektrowni konwencjonalnej będzie możliwy wyłącznie w przypadku realizacji elektrowni w technologii obejmującej budowę członu ciepłowniczego.

Do czasu realizacji wybranego wariantu, w „Studium.....” oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla nowych inwestycji dopuszcza się stosowanie paliw kopalnych za wyjątkiem przemysłu i wolnostojących obiektów usługowych, które powinny być zaopatrzone w ciepło przy wykorzystaniu gazu lub oleju.

Zaopatrzenie w gaz

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego uchwalony przez Sejmik Województwa Pomorskiego w październiku 2009r określa model zintegrowanej i zrównoważonej gospodarki energetycznej. W zakresie zaopatrzenia w gaz i paliwa płynne plan określa, że gazyfikacja obszarów wiejskich następować będzie tam, gdzie analizy techniczno-ekonomiczne wykażą opłacalność inwestycji.

Podstawowym czynnikiem rzutującym na niski stopień wykorzystania gazu w szeregu mniejszych miejscowości na terenie województwa, w tym także na terenie gminy Pelplin, są wzrastające ceny gazu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami,

gazyfikacja prowadzona jest w przypadku, gdy istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego. System przesyłowy będzie zatem rozbudowywany w oparciu o zasady wynikające z analiz ekonomicznych wg standardu UNIDO, wykonywanych przed rozpoczęciem każdej inwestycji.

Rozwój gazyfikacji miasta i gminy Pelplin może zatem postępować jeżeli potencjalni odbiorcy gazu złożą odpowiednie wnioski do dostawcy gazu tj. do Pomorskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział – Zakład Gazowniczy w Gdańsku.

Analiza istniejącego i planowanego zagospodarowania miasta i gminy Pelplin wskazuje na następujące kierunki rozbudowy sieci gazowych średniego ciśnienia:

* Na terenie miasta:

- wzdłuż ulicy Mickiewicza (za torami);
- wzdłuż ul. Kościuszki do Rożentalą;
- w ul. Okoniewskiego i Pasierba;
- w ul Podgórnej
- w innych ulicach osiedlowych wg wniosków odbiorców gazu.

* Na terenie gminy:

- przedłużenie sieci istniejącej w Bielawkach w kierunku Rombarku;
- wzdłuż ul. Starogardzkiej do Ropuch;
- przedłużenie sieci istniejącej w os. Pólko do Nowego Dworu i projektowanych nowych terenów zainwestowania w jedn. B (08P, 09P).

Zasięg budowy sieci gazowych będzie uzależniony od wybranego wariantu zaopatrzenia w ciepło oraz terminów realizacji.

Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie miasta i gminy Pelplin jest prowadzona zgodnie z przyjętym przez Radę opracowaniem z 2008 r. pt. „Aktualizacja Planu Gospodarki Odpadami dla miasta i gminy Pelplin na lata 2008-2011 z uwzględnieniem lat 2012-2025”;

W PGO określono:

* Cele krótkookresowe (2008-2011), z których najistotniejsze to:

- objęcie 100% mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych;

- objęcie 100% mieszkańców systemem selektywnego zbierania odpadów użytecznych oraz niebezpiecznych, trafiających do strumienia odpadów komunalnych;
- rozwój systemu selektywnego zbierania odpadów wielkogabarytowych;
- kierowanie na składowisko zmniejszonych ilości odpadów ulegających biodegradacji;
- zwiększenie świadomości ekologicznej mieszkańców w zakresie prawidłowego funkcjonowania gospodarki odpadami komunalnymi.

* Cele długookresowe (2012-2015), z których najistotniejsze to:

- doskonalenie systemu selektywnego zbierania odpadów w celu osiągnięcia limitów odzysku określonych w krajowym, wojewódzkim i powiatowym PGO;
- rozwój i wdrażanie nowoczesnych technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

* Rozwiązania techniczne

1) Zgodnie z zatwierdzonymi planami, w latach 2010-2013 planowana jest realizacja Regionalnego Systemu Gospodarki Odpadami w Tczewie, do którego włączona jest także gmina i miasto Pelplin.

Na terenie Zakładu w Tczewie- Rokitkach powstaną:

- sortownia odpadów surowcowych;
- linia demontażu odpadów wielkogabarytowych;
- kwatera składowania odpadów balastowych;
- zaplecze i infrastruktura techniczna

Integralną częścią Regionalnego Sytemu Gospodarki Odpadami w Tczewie, będzie zakład Przetwarzania Odpadów Budowlanych w Ropuchach, na terenie gminy Pelplin. Jest to inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Lokalizacja na działce nr 68/3 w m. Ropuchy, o pow. 9,92 ha. (Decyzja nr RPGNiG. 7331P-11/07/08 Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin z dnia 28.04.2008r.)

2) Istniejące składowisko odpadów komunalnych będzie funkcjonowało do czasu wypełnienia tj. do osiągnięcia określonej w dokumentacji technicznej rzędnej 65,0 m npm.

Projekt rekultywacji zamkniętego składowiska należy opracować zgodnie z wymogami ochrony środowiska.

3) teren B.03 o pow. 6,11 ha – rezerwa a przeznaczeniem dla przyszłych potrzeb gospodarki odpadami, np. lokalnej kompostowni odpadów „zielonych”

Transport rurociągowy

Wzdłuż istniejącego ropociągu projektowane jest ułożenie drugiego rurociągu.

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

Definicja inwestycji celu publicznego określona w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. z 2000r Nr 46, poz. 543 z późn. zm. to działania stanowiące realizację celów takich jak:

- drogi publiczne i drogi wodne, linie kolejowe, lotniska, obiekty i urządzenia transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, ich budowa i utrzymanie
- ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- publiczne urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska, zbiorniki i inne urządzenia wodne służące zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód oraz melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ochrona Pomników Zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego,
- pomieszczenia dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo – wychowawczych, pomieszczenie niezbędne dla realizacji obowiązków w zakresie

świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych - ich budowa i utrzymanie,

- obiekty i urządzenia niezbędne dla potrzeb obronności państwa, ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym zakłady karne oraz zakłady dla nieletnich - ich budowa i utrzymanie,
- poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową
- cmentarze – ich zakładanie i utrzymywanie,
- miejsca pamięci narodowej – ich ustanawianie i ochrona,
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
- inne cele publiczne określone w odrębnych przepisach.

Ze względu na skalę opracowania załączników graficznych (1:10000) w studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Nie oznacza to jednak, że takie inwestycje w gminie Pelplin nie będą lokalizowane, np. lokalizacja nowych elementów komunikacji i infrastruktury technicznej jest ściśle związana z lokalizacją wszelkich form zabudowy. Lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będzie następowała na podstawie ustaleń planu miejscowego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sytuacji braku planu miejscowego.

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

Oprócz wymienionych w studium w innych rozdziałach inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, np. ścieżek rowerowych czy przebiegu ponadlokalnej infrastruktury elektroenergetycznej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (2009) ustalono następujące obszary i zadania na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Inwestycje zawarte w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym Województwa Pomorskiego na lata 2008–2013		
lp	Rodzaj zadania	lokalizacja
4	Budowa infrastruktury szerokopasmowej regionalnej sieci informacyjnej "Pomorska Sieć Szerokopasmowa "	Całe województwo
5	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 222 i nr 229. Etap I Budowa obwodnicy Pelplina z przebudową drogi wojewódzkiej nr 229 stanowiących dojazd do autostrady A1	m.i gm. Starogard Gdański, m. i gm. Pelplin
6	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 222 i nr 229. Etap I Budowa obwodnicy Pelplina z przebudową drogi wojewódzkiej nr 229 stanowiącej dojazd do węzła Pelplin	m. i gm. Pelplin
Inwestycje zawarte w Programie udraźniania rzek województwa pomorskiego.		
7	Wierzycza	Stocki Młyn (gm. Pelplin), Pelplin, Klincz (gm. Starogard Gdański), Nowa Wieś (gm. Starogard Gdański), Owidz (gm. Starogard Gdański), Starogard Gdańsk, Brodzkie Młyny (gm. Gniew), (...)
Inwestycje zawarte w Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2010		
8	Regionalny System Gospodarki Odpadami w Tczewie – Projekt 1 - Budowa ZZO Rokitki w Tczewie - Budowa zakładu przetwarzania odpadów budowlanych, przetwarzających odpady budowlane w miejscowości Ropuchy - Budowa Stacji Przeładunkowej i Sortowni Odpadów 3 w gm. Stegna	m.in. gm. Pelplin
9	Rekultywacja nielegalnych składowisk na obszarach gmin, zamkniętych w latach 2000–2006	całe województwo
Inwestycje zawarte w Program Rozwoju dróg wodnych Delty Wisły i Zalewu Wiślanego.		
10	Budowa ścieżki rowerowej do przystani kajakowej na rzece Wierzycy w Pelplinie	m. Pelplin
11	Budowa przystani kajakowej na rzece Wierzycy w Pelplinie	m. Pelplin
12	Budowa pomostu na rzece Wierzycy w miejscowości Stocki Młyn	gm. Pelplin
Inwestycje indykatywne zawarte w Regionalnym Programie Operacyjnym dla Województwa Pomorskiego 2007–2013		
13	Budowa infrastruktury szerokopasmowej regionalnej sieci informacyjnej „Pomorska Sieć Szerokopasmowa”	gminy województwa
14	Przebudowa dróg wojewódzkich nr 222 i 229 (węzeł Ropuchy)	przebudowa ww. dróg na odcinku 17 km (od m. Starogard Gdański przez Jabłowo, węzeł „Pelplin”, obwodnicę Pelplina do drogi krajowej nr 91 w m. Rudno)

W gminie Pelplin nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

W gminie Pelplin nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W gminie Pelplin nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy, czyli „obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego. Nie oznacza to, że takie obszary w gminie Pelplin nie występują. Należy do nich zaliczyć wszystkie obszary placów wiejskich, tereny zieleni urządzonej, boiska sportowe, miejsca spotkań sołeckich, itp. Jednak nie są to miejsca wymagające opracowania planów miejscowych.

W obszarze gminy Pelplin (w terenach oznaczonych symbolami: 13.U/P, 19.U/P, 23.U/P położonych w strefie „A”) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². W przypadku realizacji takiego obiektu plan miejscowy należy sporządzić obowiązkowo.

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

Dla realizacji planowanej elektrowni konwencjonalnej gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące:

- obszar zainwestowania obiektów elektrowni i budynków towarzyszących inwestycji, w tym: składowisko odpadów, zakłady produkcyjne przetwarzające odpady z elektrowni, inne urządzenia techniczne niezbędne dla funkcjonowania elektrowni, a także zabudowa usługowo-produkcyjna towarzysząca różnym branż (przystąpiono do opracowania planu - Uchwała Nr XXXVII/360/10 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 lipca 2010 roku),
- rurociąg wody doprowadzający wodę z Wisły do obiektu planowanej elektrowni – obręb Rajkowy i obręb Gręblin (pozostała część rurociągu zlokalizowana będzie w gminie Subkowy) (przystąpiono do opracowania planu - Uchwała Nr XXXVII/360/10 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 lipca 2010 roku),
- rozbudowa bocznic kolejowej na istniejącej linii kolejowej (przystąpiono do opracowania planu - Uchwała Nr XXXVII/360/10 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 lipca 2010 roku),
- nowe powiązania drogowe z drogą krajową nr 91 częściowo po przebiegu istniejącej drogi gminnej nr 215003G (w ujęciu wariantowym) (przystąpiono do opracowania planu - Uchwała Nr XXXVII/360/10 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 lipca 2010 roku)
- nowe powiązania drogowe z drogą wojewódzką nr 229 (obwodnicą Pelplina) (w ujęciu wariantowym),
- przebudowa odcinka drogi gminnej nr 215004G oraz linii kolejowej (przystąpiono do opracowania planu - Uchwała Nr XXXVII/360/10 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 lipca 2010 roku),
- lokalizacja alternatywnej Stacji Elektroenergetycznej 400/110kV,
- przebieg nowych linii elektroenergetycznych 400kV dla odprowadzenia wytworzonej energii elektrycznej do krajowego systemu elektroenergetycznego oraz przebieg nowych linii 110kV doprowadzających

energię elektryczną niezbędną dla funkcjonowania elektrowni (w ujęciu wariantowym); dla wariantu LB2 przystąpiono do opracowania planu - Uchwała Nr XXXVII/360/10 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 30 lipca 2010 roku,

- obszary stanowiące lokalizację działań niwelujących negatywne dla środowiska skutki lokalizacji elektrowni konwencjonalnej, w tym zwłaszcza środki łagodzące w zakresie krajobrazu i ochrony dóbr kultury oraz działania kompensacyjne,
- plany miejscowe dla zakazu zabudowy ze względu na ponadnormatywny hałas obiektów planowanej elektrowni konwencjonalnej.

Zasięgi przestrzenne tych planów zostaną określone w analizach zasadności przystąpienia do sporządzania planów miejscowych.

Gmina zamierza sporządzić plany miejscowe **dla obszarów nowych** (nieobjętych dotychczas sporządzanymi planami miejscowymi) **lokalizacji farm wiatrowych**. Zasięgi przestrzenne tych planów zostaną określone w analizach zasadności przystąpienia do sporządzania planów miejscowych.

Do terenów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należą wszystkie **wyznaczone w studium nowe tereny inwestycyjne**, które nie są objęte dotychczas opracowanymi lub opracowywanymi planami miejscowymi. Wszystkie te obszary wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ze względu na stopień zainwestowania, rangę w sieci osadniczej gminy, zróżnicowanie problemów przestrzennych, naciski inwestycyjne, konieczność ochrony cennych walorów środowiska kulturowego postuluje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wsi:

- Rajkowy,
- Rudno,
- Gręblin,
- Lignowy Szlacheckie.

Zasięgi przestrzenne tych planów zostaną określone w analizach zasadności przystąpienia do sporządzania planów miejscowych.

2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina Pelplin charakteryzuje się bardzo dużym potencjałem agroekologicznym.

Pod względem wartości bonitacyjnej przeważają tu gleby należące do III klasy bonitacyjnej (ok. 60% powierzchni użytków rolnych w gminie). Najczęściej są to gleby należące do kompleksów gleb pszennych dobrych oraz do kompleksu żytniego bardzo dobrego.

Udział procentowy poszczególnych klas bonitacyjnych gleb z obszaru gminy Pelplin

Powierzchnia	Klasy bonitacyjne gleb						
	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI
ha	445,06	2471	1700,00	1442,84	374,76	352,53	140,59
%	6,42	35,67	24,54	20,82	5,41	5,09	2,03

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UMIG w Pelplinie

Obszar opracowania, jako teren występowania przeważnie gruntów o wysokiej przydatności rolniczej posiada ograniczone możliwości bezkonfliktowego zagospodarowania pozarolniczego terenów.

Postuluje się na terenach rolniczych wprowadzanie i popularyzowanie zasad gospodarki rolnej, protegujących formy tzw. rolnictwa ekologicznego (zrównoważonego). Zgodnie z nimi kształtowanie krajobrazu na terenach rolniczo użytkowanych powinno być oparte o następujące zasady.

1. Kształtowanie struktury krajobrazu rolniczego w sposób stymulujący utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, przez różnicowanie warunków siedliskowych roślin i przez stwarzanie warunków ostojowych dla możliwie jak największej liczby gatunków zwierząt. W tym celu należy wykorzystywać nie zagospodarowane obszary rolnicze oraz popierać i propagować przekształcanie pól o niskich klasach bonitacyjnych gleb na zadrzewienia śródpolne, zalesienia, drobne zbiorniki wodne itp.

2. Na obszarach użytkowanych rolniczo pozostawianie nie przeorywanych pasów 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, szuwary, ugrupowania roślinności bagiennej) lub pod wpływem koszenia i wypasu.
3. W dolinach rzek zachowanie tradycyjnej gospodarki łąkowej, a zwłaszcza nie zastępowanie 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.
4. Ochrona ekosystemów półnaturalnych (np. łąk) 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.
5. Ochrona zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz dążenie do ich większego udziału powierzchniowego, przez popieranie spontanicznego rozwoju drzew i krzewów na miedzach, wokół oczek wodnych i innych miejsc nie nadających się do rolniczego wykorzystania.
6. Ochrona wszystkich torfowisk w kompleksach pól uprawnych przez zaniechanie odwodnień i zapobieganie eutrofizacji.
7. Tworzenie barier biologicznych, przeciwdziałających rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń przez migrację wodną oraz powstawaniu erozji wietrznej i wodnej.
8. Zaniechanie osuszania łąk, torfowisk i mokradeł (unikanie nadmiernych melioracji).
9. Rekultywacja drobnych terenów zdewastowanych zgodnie z zasadą kształtowania zróżnicowanych warunków środowiskowych, stosując głównie kierunek rekultywacji fitomelioracyjny i krajobrazowy.

Leśna przestrzeń produkcyjna

Na podstawie danych na temat produkcji biomasy w zbiorowiskach leśnych Polski oraz danych fitosocjologicznych dotyczących charakterystyki poszczególnych typów siedlisk leśnych gminy Pelplin, zestawzić można przybliżony podział siedlisk

leśnych na cztery grupy - od posiadających największy potencjał produkcji biomasy po najniższy.

Siedliska leśne występujące na terenie gminy charakteryzują się następującym potencjałem leśnym określonym produktywnością biomasy z jednego hektara na rok:

- potencjał bardzo duży : Lśw;
- potencjał duży LMśw; BMśw;
- potencjał umiarkowany Lw, Lmw, Bmw, Bw;
- potencjał mały Bb, Olj, Ol.

Zbiorowiska leśne pełnią istotne funkcje fizjotaktyczne, ekologiczne i krajobrazowe. Najważniejsze funkcje fizjotaktyczne to:

- hydrologiczna (wzrost retencji, ograniczenie spływu, wyrównanie stanów wód);
- glebotwórcza i glebochronna (utrwalenie podłoża, ochrona przed erozją wodną i wietrzną);
- klimatotwórcza (specyficzne warunki klimatyczne wnętrza lasu i jego otoczenia);
- higieniczna (pochłanianie zanieczyszczeń atmosferycznych, dźwiękochłonność, ograniczenie spływu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych).

Funkcja ekologiczna lasów polega przede wszystkim na tworzeniu wartościowych nisz ekologicznych dla wielu gatunków zwierząt oraz na stymulowaniu migracji roślin i zwierząt w różnych skalach przestrzennych. Funkcja krajobrazowa wynika ze znaczenia zbiorowisk leśnych dla kształtowania fizjonomii terenu.

Ogólnie potencjał leśny gminy Pelplin, biorąc pod uwagę produktywność siedlisk, określić można jako umiarkowany, natomiast biorąc pod uwagę powierzchnię lasów oraz występujące tu drzewostany jako mały.

Na obszarze gminy powierzchniowy udział gruntów leśnych jest niewielki i wynosi ok. 10%. Lasy cechują się rozdrobnioną strukturą i zlokalizowane są głównie w okolicach wsi: Rajkowy, Kulice, Rożental, Bielawki, Ropuchy. Z tego powodu udział gospodarki leśnej w strukturze społeczno-ekonomicznej gminy jest mały.

2.10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Zagrożenie powodzią

W granicach gminy Pelplin występują obszary zagrożenia powodzią:

- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią
- obszary potencjalnie zagrożone powodzią

Do obszarów bezpośrednio zagrożonych powodzią zalicza się teren międzywałą Wisły, a także dno doliny rzeki Wierzycy. Zostały one wyznaczone w opracowaniach:

- „Wyznaczenie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia terenów zalewowych. Rzeka Wisła” IMGW, Gdynia (2003/2004);
- „Wyznaczanie granic obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia terenów zalewowych. Rzeka Wierzycy” IMGW, Gdynia 2003).

Do terenów potencjalnie zagrożonych powodzią, w wyniku przerwania wałów przeciwpowodziowych zalicza się cały obszar doliny Wisły, pomiędzy obwałowaniami rzeki a skłonem wysoczyzny morenowej. Powierzchnia tego obszaru wynosi około 46 km².

Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

Generowanie ruchów masowych uzależnione jest od wielu warunków, jak kąt nachylenia terenu, budowa geologiczna, pokrycie terenu, warunki klimatyczne oraz występowanie zjawisk morfogenetycznych. W przypadku terenów o predyspozycjach do powstawania ruchów masowych, nawet niewielka ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności i uruchomienia stoku.

Zgodnie z literaturą przedmiotu, słabe ruchy masowe mogą pojawiać się już przy kącie nachylenia 2-7⁰, przy 7-15⁰ może wystąpić silne spętywanie 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 zwietrzliny.

W 1971 r. Państwowy Instytut Geologiczny wykonał opracowanie pt: „Katalog osuwisk województwa gdańskiego”. W ramach prac inwentaryzacyjnych dokonano rejestracji między innymi osuwisk znajdujących się na terenie gminy Pelplin. Na tym obszarze zlokalizowano dwa miejsca występowania osuwisk: rejonie miejscowości Rudno, oraz Stockiego Młyna. Strefy aktywnych osuwisk nie

przekraczają długości 20 metrów. Pierwsze z nich rozwinęło się w skutek erozji wodnej wód opadowych, oraz wiosennych roztopów pokrywy śnieżnej, drugie – w wyniku erozji bocznej rzeki Wierzycy, oraz spływu wód opadowych.

Do obszarów potencjalnie nimi zagrożonych należy zaliczyć strefę zbocze doliny Wisły, oraz zbocza doliny Wierzycy.

Nowsze opracowanie inwentaryzacyjne wykonane w latach 2003-2004 przez Krakowską AGH (Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych ...) nie wykazało na terenie gminy obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

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

Na terenie gminy Pelplin znajduje się jedno złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej w okolicy wsi Janiszewo. Jego powierzchnia wynosi 73,11 ha. Wielkość jego zasobów ocenia się na 8329 tys. m³. Kopalinę określono jako surowiec w stanie naturalnym przydatny do produkcji wyrobów grubościennych a po uszlachetnieniu do produkcji dachówki (konieczne szlamowanie ze względu na zbyt dużą zawartość aktywnego marglu i domieszek gruboziarnistych). Średnia grubość nakładu wynosi 1,04 m, średnia miąższość złoża 11,37m, średnia głębokość spągu 12,10 m (Baza Midas, geoportal.pgi.gov.pl).

Nr na mapie	Nazwa złoża Miejscowość	Rodzaj kopaliny	Charakterystyka złoża			
			wielkość zasobów		stan wydobywania	uwagi
			geologiczne bilansowe	przemysł.		
I	Janiszewo	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	8329,0	-	rozpoznane w kat A+B+C ₁	koncesja wydana przez Marszałka Województwa Pomorskiego, ważna do 31.12.2012 r., złożo eksploatowane okresowo

Źródło: archiwum Geologa Wojewódzkiego w Gdańsku w Gdańsku, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa (www.pgi.gov.pl).

W tym terenie mogą zostać wyznaczone filary ochronne złoża, których szerokości ustali plan miejscowy sporządzany dla tego terenu.

2.12. 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

Obszary nie występują w gminie Pelplin

2.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Obszary wymagające przekształceń to np. tereny zdewastowane, nieużytkowane, wymagające przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych. Mogą to być np. tereny poeksploatacyjne, tereny przekształceń dawnych baz rolniczych, tereny przemysłowe, itp. Obecnie obszary te są przedmiotem indywidualnych działań poszczególnych inwestorów nie przewiduje się objęcia ich specjalnymi gminnymi programami przestrzennymi.

W obszarze miasta i gminy Pelplin wyróżniono cztery grupy obszarów przewidywanych do przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji:

1. Obszary przekształceń zabudowy dysharmonijnej na terenach wiejskich, stanowiące element dysharmonijny krajobrazu kulturowego, gdzie zaleca się następujące grupy działań:

- opracowanie studiów krajobrazowych analizujących wpływ zabudowy dysharmonijnej na historyczny krajobraz kulturowy i wskazujących możliwości i środki jego łagodzenia, przy konstruowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
- postuluje się rewaloryzację struktury obszarów wpływających niekorzystnie na odbiór wartościowych obiektów lub widoków krajobrazu kulturowego
- postuluje się likwidację obiektów i zespołów obiektów dysharmonijnych, zdegradowanych i zdewastowanych technicznie (nieużywane obiekty

poprzemysłowe wraz z elementami infrastruktury technicznej, tj, słupy i linie energetyczne, ogrodzenia, etc.)

2. Obszary humanizacji zabudowy blokowej, do których zalicza się następujące zespoły zabudowy blokowej realizowane głównie w oparciu o budownictwo wielkopłytowe: we wsiach Rajkowy, Lignowy Szlacheckie, Małe Walichnowy, Rombark, Kulice oraz w mieście Pelplin: osiedla przy ul. Dworcowej, ul. Kopernika, ul. Limanowskiego; celem działań jest poprawa warunków życia mieszkańców, podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki obiektów i standardu technicznego oraz uporządkowanie otoczenia (przestrzeni publicznych);

3. Obszary przekształceń funkcjonalno - przestrzennych terenów nieużytkowanych lub użytkowanych ekstensywnie, do których zalicza się następujące tereny: dawne bazy produkcji rolniczej Rajkowy Maniowo i Rajkowy Hilarowo, tereny po Cukrowni w mieście Pelplin, obiekty o wartościach historycznych: dwór w Ornasowie, Woli i dwór Dirksenów w Małych Walichnowach; celem działań jest zmiana funkcji obszarów – dopuszczanie również pozarolniczego wykorzystania, wykorzystanie istniejących obiektów do nowych działalności, przywrócenie przestrzeniom i budynkom należnej im roli w strukturze gminy,

4. obszary potencjalnej rekultywacji obszarów zdegradowanych, do których zalicza się składowisko odpadów (w granicach docelowego użytkowania), teren złoża surowców naturalnych w Janiszewie, teren dawnego zbiornika osadów (odpadów) z terenu Cukrowni; rekultywacja tych terenów zgodnie z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działań rekultywacyjnych; ewentualne przekształcenia obszarów na nowe funkcje możliwe po zakończeniu rekultywacji terenów i określeniu docelowej funkcji obszarów, z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia terenu w dokumentach planistycznych, w tym w nieobowiązującym już planie ogólnym gminy Pelplin.

2.14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W obszarze gminy Pelplin występują tereny zamknięte, są to obszary kolejowe związane z przebiegiem linii kolejowej nr 131 - jest to linia magistralna (oznaczenie międzynarodowe CE65). W związku z możliwą rozbudową linii kolejowej niezbędną dla obsługi transportowej planowanej elektrowni konwencjonalnej w m. Rajkowy możliwe są zmiany zasięgu istniejących terenów zamkniętych.

2.15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

W Studium wyznaczono 3 grupy obszarów problemowych wymagających szczegółowych, specjalistycznych analiz przestrzennych.

Wyróżnione obszary problemowe to:

1. teren po byłej Cukrowni Pelplin w mieście – obszar kształtowania nowego centrum miasta, został podzielony na dwie części: tzw. obszar „A” po zachodniej stronie linii kolejowej, który przeznaczony jest dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tzw. obszar „B” po wschodniej stronie linii kolejowej, który przeznaczony jest dla lokalizacji zabudowy usługowo-produkcyjnej. Obszar ten jest bardzo dogodnie położony w skali miasta i odznacza się dużym potencjałem przestrzennym. W obszarze „A” można wykreować nowe przestrzenie publiczne miasta oraz wykorzystując położenie terenu nad rzeką Wierzyca stworzyć nowe tereny zieleni urządzonej. Teren ten jest predysponowany do kształtowania nowego centrum miasta. W obszarze „B” powinny znaleźć swoją lokalizację różnorodne działalności gospodarcze stanowiące zaplecze usługowe i gospodarcze miasta. Szczegóły funkcjonalno-przestrzenne tego obszaru rozstrzygnie plan miejscowy dla tych obszarów, który jest w trakcie sporządzania. Przy realizacji nowych inwestycji w tym obszarze należy pamiętać o historii miejsca, „Cukrowni” jako wartości niematerialnej – należy chronić nazwy własne obiektów i przestrzeni.

2. wsie Rajkowy i Gręblin – miejscowości zlokalizowane w obszarze bezpośredniego oddziaływania elektrowni konwencjonalnej, w obrębie których planowane są inwestycje powiązane z elektrownią konwencjonalną, np. nowe rozwiązania komunikacyjne. Wieś Rajkowy jest objęta opracowaniem planu miejscowym (procedura wszczęta 24 marca 2009r), lecz ze względu na opracowanie zmiany studium prace nad planem zostały wstrzymane do czasu ustalenia ostatecznej lokalizacji urządzeń i obiektów powiązanych z elektrownią konwencjonalną i do czasu uchwalenia zmiany studium. Dotychczasowe granice opracowania planu zapewniają kompleksowe rozwiązania zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi. We wsi Gręblin planowane są również lokalizacje inwestycji powiązanych z planowaną elektrownią konwencjonalną, w tym głównie miejsce włączenia modernizowanej drogi gminnej do drogi krajowej nr 91 i kanał infrastruktury doprowadzający wodę z Wisły do celów technologicznych elektrowni i zapewniający zrzut ścieków. W celu kompleksowego rozwiązania zagadnień przestrzennych należy opracować dla obszaru wsi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – granice tego planu zostaną zaproponowane w analizie zasadności przystąpienia do opracowania planu, po ustaleniu ostatecznej lokalizacji urządzeń i obiektów powiązanych z planowaną elektrownią konwencjonalną w m. Rajkowy.

3. przekształcenia krajobrazu gminy wskutek lokalizacji ponadlokalnych urządzeń elektroenergetyki, dotyczy: obiektu planowanej elektrowni konwencjonalnej, farm wiatrowych, stacji elektroenergetycznej 400/110kV i napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i NN.

W wyniku realizacji i funkcjonowania planowanych inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym całkowicie zmieni się charakter krajobrazu gminy Pelplin. Harmonijny dotychczas krajobraz rolniczy terenów otwartych, w wielkiej obszarowo strefie oddziaływania wizualnego, stanie się krajobrazem technicznym, całkowicie obcym w tym miejscu pod względem formy i treści. Planowane inwestycje spowodują zmiany w krajobrazie trwałe i nieodwracalne. Dlatego należy zrobić wszystko, aby ta przemiana mogła być uznana za pozytywną w odniesieniu do krajobrazu. Dla lokalizacji obiektów elektrowni konwencjonalnej należy wykonać studium analizy widoczności obiektu z obiektów

o wybitnych wartościach dziedzictwa kulturowego, tj. z zamku w Malborku z zamku w Kwidzynie i z zamku w Gniewie. Należy dążyć do tego, aby krajobraz nabrał cech zadbanego, atrakcyjnego i - w swoim rodzaju - harmonijnego. Jedynie wówczas nowe obiekty, które tak drastycznie i nieodwracalnie oddziałują na krajobraz w bardzo rozległej strefie wpływu wizualnego, mogą być uznane za **„współczesny krajobraz techniczny wkomponowany w harmonijny krajobraz kulturowy”**, i zaakceptowane. Wymaga to wielu działań porządkowych i kompensacyjnych w otoczeniu planowanych obiektów infrastrukturalnych, niezbędnych dla ochrony krajobrazu. Wytyczne w zakresie środków łagodzących negatywne oddziaływania na krajobraz można pogrupować w następujący sposób:

- rewaloryzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania, poprzez np. likwidację substandardowej zabudowy, przekształcenia i adaptacja obiektów i terenu nieczynnych zespołów produkcyjnych przemysłu rolno-spożywczego, remont i odnowę obiektów historycznych oraz posiadających cechy tradycyjnej architektury tego regionu, odnowę zieleni wysokiej we fragmentach przestrzeni publicznej i w obsadzeniach przydrożnych, zwłaszcza wzdłuż najczęściej uczęszczanych dróg: krajowej i wojewódzkiej,
- estetyzacja otoczenia, poprzez np. likwidację betonowych ogrodzeń; zmianę kolorystyki wybranych elewacji i pokrycia dachu obiektów budowlanych; usunięcie szpecących elementów zagospodarowania (zwłaszcza reklam);
- kreowanie nowych przestrzeni, przy zachowaniu zasad: stosowanie w nowej zabudowie współczesnych form architektonicznych nawiązujących do tradycji architektonicznej regionu – przy wydawaniu nowych decyzji lokalizacyjnych i opracowywaniu planów miejscowych; stosowanie w nowej zabudowie wybranych (drewno, kamień, glina ...) tradycyjnych materiałów budowlanych; wprowadzenie zieleni wysokiej w wybranych fragmentach przestrzeni publicznej; wprowadzenie obsadzeń alejowych przy drogach publicznych z szlachetnych gatunków zieleni wysokiej, zwłaszcza wzdłuż najczęściej uczęszczanych dróg: krajowej i wojewódzkiej, stworzenie nowoczesnego systemu informacji turystycznej o Ziemi Pelplińskiej,

wprowadzenie przesłan miejscowych w formie zieleni wielopiętrowej, wynikających z analizy stref widoczności inwestycji.

Zalecenia powyższe powinny zostać wpisane do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jako wytyczne do projektu budowlanego oraz do planów zagospodarowania przestrzennego.