

do Uchwały Nr XLI/391/2010
Rady Miejskiej w Pelplinie
z dnia 10 listopada 2010r.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu studium

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to **dokument własny samorządu Gminy Pelplin**, sporządzany przez Burmistrza Miasta i Gminy, na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Pelplinie Nr XXVIII/276/09 z dnia 13 listopada 2009 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pelplin. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę – aktualizację dotychczasowego dokumentu studium sporządzonego w latach 1997-1999 i uchwalonego Uchwałą Nr XI/75/99 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 23 września 1999r. na podstawie obowiązującej wówczas Ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.). Od czasu sporządzenia dokumentu studium dokonano dwóch jego zmian dotyczących trzech fragmentów miasta i gminy Pelplin na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) w latach 2006 i 2009.

Cele przeprowadzenia zmiany studium to:

- weryfikacja i aktualizacja ustaleń studium w odniesieniu do dokumentów planistycznych ponadlokalnych, w tym w szczególności strategii rozwoju województwa pomorskiego, planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych – *zgodnie z art. 9 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)*
- weryfikacja i aktualizacja ustaleń studium w odniesieniu do strategii rozwoju gminy Pelplin,
- umożliwienie realizacji planowanej inwestycji, jaką jest budowa elektrowni konwencjonalnej wraz z działalnością towarzyszącą i inwestycjami powiązаныmi – *zgodnie z wnioskiem złożonym w dniu 28 września 2009r. przez firmę Elektrownia Północ sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie do Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin w sprawie zmiany studium,*
- weryfikacja i dostosowanie ustaleń studium do obowiązujących przepisów prawnych ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ochrony środowiska i przyrody.

Studium ma również na celu uporządkowanie informacji o mieście i gminie, zebranie danych o występujących i przyszłych uwarunkowaniach decydujących o rozwoju miasta i gminy oraz wskazanie takich kierunków zagospodarowania, takich

zasad polityki przestrzennej, aby jak najlepiej scharmonizować przyszły rozwój gminy, wykorzystać posiadane szanse i spełnić oczekiwania społeczności naszej gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych decyzji administracyjnych. **Stanowi jednak wykładnię - zapis polityki przestrzennej gminy** i wg obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych. Studium służyć ma także jako **materiał koordynujący** w zakresie gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza dla planów miejscowych sporządzanych dla fragmentów gminy. Jest to **dokument sporządzany obligatoryjnie** dla każdej gminy w granicach administracyjnych.

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.

Przyjęte do kierunków zagospodarowania przestrzennego prognozy rozwoju demograficznego wskazują w perspektywie najbliższych 20 lat na stagnację liczby ludności lecz wyraźne zmiany jej struktury: wzrost liczebności grupy w wieku poprodukcyjnym, a spadek grupy w wieku produkcyjnym. Zdecydowany będzie również wzrost gospodarstw domowych. Ilość mieszkań, która zaspokoiliby prognozowane zmiany ludnościowe to około 1000 nowych mieszkań do roku 2025.

Główne kierunki rozwojowe gminy oraz dyspozycje terenowe dla rozwoju nowych funkcji zmieniły się zdecydowanie w stosunku do stanu z pierwszej edycji studium w roku 1999. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy dyktują uwarunkowania energetyczne, które w dużej mierze wynikają z polityki ponadlokalnej. Stacja Elektroenergetyczna 400/110kV „Pelplin” planowana jest w obszarze gminy, na północ od miasta, w ciągu istniejącej linii elektroenergetycznej NN 220kV relacji Jasiniec-Gdańsk. Inwestycja ta jest projektowana od co najmniej 20 lat i była potwierdzana w każdej edycji planu miejscowego gminy i w planach województwa, a także uwzględniana w koncepcjach rozwojowych sieci elektroenergetycznych kraju. Problemy energetyczne północnej części kraju oraz problemy z odbiorem energii wytworzonej z planowanych farm wiatrowych doprowadziły w 2008r. do decyzji o budowie stacji elektroenergetycznej „Pelplin” jako jednego z priorytetów inwestycyjnych Polskich Sieci Elektroenergetycznych. Dla inwestycji wytwarzających energię oznacza to olbrzymie możliwości odbioru energii zarówno ze źródeł konwencjonalnych jak i odnawialnych. Jednocześnie jest to impuls dla potencjalnych inwestorów do poszukiwań terenu pod lokalizację nowych źródeł wytwórczych energii elektrycznej. Dla gminy Pelplin zaś oznacza to zmianę strategii rozwoju i ukierunkowanie jej na pozyskanie nowych inwestycji w dziedzinie elektroenergetyki (produkcja i przesył) jak i funkcji produkcyjnych o profilu energochłonnym. Pierwszą zaprojektowaną inwestycją w tym rejonie jest farma wiatrowa „Pelplin II” o szacowanej mocy ok. 90MW w rejonie wsi Rajkowy i Ropuchy, drugą są zarezerwowane w planie miejscowym duże tereny produkcyjne (Specjalna Strefa Ekonomiczna) w rejonie wsi Nowy Dwór Pelpliński, w sąsiedztwie węzła autostrady A1. Kolejną inwestycją ma być elektrownia konwencjonalna (węglowa) w rejonie miejscowości Rajkowy. Planowana elektrownia konwencjonalna jest położona w odległości ok. 6 km od planowanej Stacji Elektroenergetycznej 400/110kV „Pelplin”, w rejonie gdzie przesądzono już o ponadlokalnych inwestycjach

- farma wiatrowa Pelplin II, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć Krajowego Systemu Elektroenergetycznego i gdzie rolno-leśny dotychczas krajobraz obszaru wskutek realizacji tych inwestycji nabierze cech krajobrazu infrastrukturalnego. Obiekty planowanej elektrowni „Północ” i jej połączenia energetyczne będą zlokalizowane w zaplanowanym już nowym, infrastrukturalnym krajobrazie północnej części gminy Pelplin. W związku z tym ich negatywne oddziaływanie na otoczenie w aspekcie wizualnym będzie zminimalizowane w stosunku do inwestycji powstających bez takiego sąsiedztwa. Ze względu na bliskość Stacji Elektroenergetycznej 400/110kV „Pelplin” długość połączeń liniowych a także strefa ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego od linii elektroenergetycznych będzie obejmować najmniejszy z możliwych fragment przestrzeni w stosunku do inwestycji położonych w oddaleniu od miejsca odbioru energii elektrycznej.

Pozostałe inwestycje w zakresie funkcji mieszkaniowych, usługowych czy produkcyjnych są w zasadzie podporządkowane dużym inwestycjom infrastrukturalnym lub są odpowiedzią na wnioski potencjalnych inwestorów, którzy zamierzają wykorzystać szanse jakie rodzą się w przestrzeni gminy w związku z planowanymi inwestycjami infrastrukturalnymi.

Do projektu studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie ustawą z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), przeprowadzonej dla dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin i zakończonej przyjęciem dokumentu przez Burmistrza Miasta i Gminy.

2. Skrót ustaleń studium

W pierwszej części studium „Uwarunkowania” przedstawiono uwarunkowania z podziałem na uwarunkowania zewnętrzne sformułowane w studium województwa pomorskiego oraz uwarunkowania wewnętrzne, tkwiące w przestrzeni gminy z podziałem na kategorie określone w art. 10, ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie uwarunkowań przestrzennych oraz biorąc pod uwagę wyniki prognozy demograficznej do roku 2030 sformułowano ustalenia studium, które stanowią wykładnię polityki przestrzennej gminy na najbliższe lata.

W toku formułowania ustaleń studium gmina została podzielona na strefy funkcjonalno-przestrzenne, które wyodrębniono na podstawie istniejącego użytkowania, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, predyspozycji naturalnych terenu dla rozwoju nowych funkcji oraz biorąc pod uwagę zamierzenia, plany oraz możliwości przekształceń terenów 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Obszar możliwego 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 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.

Wśród nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium wyznacza się tereny o następującej podstawowej funkcji:

- 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

Ogółem studium wyznacza, z przeznaczeniem na różne funkcje około 697 ha nowych terenów inwestycyjnych brutto, z czego około 220 to tereny zarezerwowane pod lokalizację planowanej elektrowni konwencjonalnej i inwestycji z nią powiązanych (zabudowa usługowa i produkcyjna).

Z nowoplanowanych inwestycji infrastrukturalnych najważniejsze są:

- teren lokalizacji urządzeń i obiektów elektrowni konwencjonalnej wraz z inwestycjami powiązanimi: rozważana alternatywna lokalizacja stacji elektroenergetycznej 400/110kV, 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;
- Obszary rozmieszczenia farm wiatrowych gdzie przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania zespołów elektrowni wiatrowych;

Nowe tereny inwestycyjne w zakresie mieszkalnictwa i usług skupione są w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych, tak aby obsługa komunikacyjna i zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną nie powodowały nadmiernych kosztów, a rozwój miasta i gminy postępował w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, bez nadmiernego rozpraszania zabudowy.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym obszarów kontynuacji zabudowy, nowych terenów inwestycyjnych zawarte są w ustaleniach studium, w odniesieniu do konkretnych terenów położonych w różnych obszarach gminy.

W nawiązaniu do przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego zaproponowano kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Oprócz polityki rozwojowej gminy studium określa działania ochronne niezbędne dla ochrony cennych obszarów i obiektów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w nawiązaniu do ponadlokalnej polityki ochronnej.

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

Wyróżnione obszary problemowe to:

- 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,
- wsie Rajkowy i Gręblin – miejscowości zlokalizowane w obszarze bezpośredniego oddziaływania planowanej elektrowni konwencjonalnej, w obrębie których planowane są inwestycje powiązane z elektrownią konwencjonalną, np. nowe rozwiązania komunikacyjne,
- 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.

Wskazane w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniają politykę ponadlokalną i zabezpieczają potrzeby rozwojowe gminy w perspektywie kilkunastu najbliższych lat i są dostosowane do możliwości rozwojowych gminy.

Opracowała

główny projektant studium

dr inż. arch. **Barbara Jaszczuk-Skolimowska**
uprawnienia urbanistyczne nr 1540
nr wpisu do Izby Urbanistów G-005/2002

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pelplinie

.....