

---

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LICHNOWY**

**/TEKST JEDNOLITY KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY LICHNOWY/**

**ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY LICHNOWY  
Z DNIA ..... R. W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY LICHNOWY**

**Opracowanie przygotowane przez „STUDIO DZ DANIEL ZAŁUSKI”  
główny projektant: dr hab. inż. arch. DANIEL ZAŁUSKI, prof. PG  
– członek POIU nr G-012/2002**

**współprojektant: mgr inż. arch. Agnieszka Durejko - członek POIU nr G-316/2014  
współprojektant: mgr inż. arch. Joanna Sówka - Sowińska  
- członek POIU nr G-315/2014**

**UWAGA!**

Czcionką w kolorze czerwonym wprowadzono zmiany i uzupełnienia w tekście Studium na podstawie niniejszej zmiany w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lichnowy

Lichnowy 2024

**DOKUMENT BAZOWY**

<b>PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO- REALIZACYJNE</b>		<b>załącznik nr 2a</b> do Uchwały Nr .....XLIII/435/2010..... Rady Gminy Lichnowy z dnia .....13 sierpnia 2010. r.
<b>dom</b> sp. z o.o. ul. Kościuszki 34G 83-200 Starogard Gdański tel/fax (058) 562-20-57, (058) 561-14-78 e-mail: <a href="mailto:domstar@dobrynet.pl">domstar@dobrynet.pl</a>		
OBIEKT	<b>G M I N A    L I C H N O W Y</b> 	
NAZWA OPRACOWANIA	<b>STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANA - AKTUALIZACJA</b>	
RODZAJ OPRACOWANIA	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
ZLECENIODAWCA	<b>WÓJT GMINY LICHNOWY</b>	
GŁÓWNY PROJEKTANT	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska (uprawnienia urbanistyczne nr 1540 wpis do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr G-005/2002)	
OPRACOWANIE	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska	
NUMER UMOWY	31/2009 z dnia 12.08.2009r.	
DATA	<b>lipiec 2010 rok</b>	

---

## **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 Kielb-Stańczuk - upr. urb. 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

**środowisko przyrodnicze:**

dr hab. Maciej Przewoźniak i zespół firmy "Proeko" Gdańsk

**prace asystenckie, graficzne :**

mgr Aleksandra Stańczuk

Wstęp .....	5
<b>1. Założenia projektowe kierunków rozwoju przestrzennego .....</b>	<b>6</b>
1.1. <i>Cele generalne polityk przestrzennych .....</i>	6
1.2. <i>Założenia programowe, prognozy .....</i>	7
<b>2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....</b>	<b>12</b>
2.1.1. Obszary zwartej zabudowy .....	12
2.1.2. Obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych .....	15
2.2.3. Obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane .....	16
<b>2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy .....</b>	<b>16</b>
2.2.1. Obszary istniejącej zabudowy i jej dogęszczenia .....	16
2.2.2. Obszary nowych terenów inwestycyjnych .....	16
2.2.3. Obszary rozmieszczenia obiektów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych i innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, w tym większej niż 500 kW .....	18
2.2.4. Obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane .....	20
<b>2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....</b>	<b>21</b>
2.3.1. Osnowa ekologiczna gminy - kierunki kształtowania .....	21
2.3.2. Kierunki kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi .....	21
2.3.3. Kompleksy przyrodniczo – funkcjonalne .....	23
2.3.4. Obszary i zasoby środowiska objęte ochroną prawną .....	24
2.3.5. Zasoby środowiska postulowane do objęcia ochroną prawną .....	24
<b>2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....</b>	<b>24</b>
<b>2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....</b>	<b>29</b>
2.5.1. Założenia polityki transportowej gminy .....	29
2.5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury komunikacyjnej gminy .....	30
2.5.3. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej .....	33
<b>2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....</b>	<b>36</b>
<b>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 .....</b>	<b>37</b>

---

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 <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	37
2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	38
2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	38
2.11. Obszary <b>szczególnego zagrożenia powodzią</b> i osuwania się mas ziemnych.....	40
2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	41
2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	41
2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....	41
2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	42
2.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	42

---

## 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 gminy Lichnowy.

Na podstawie Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 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 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary **szczególnego zagrożenia powodzią** 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 Wójta 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 Gminy, 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. Założenia programowe, prognozy

### **Prognoza demograficzna dla gminy Lichnowy do roku 2025**

#### **Założenia do prognozy**

Prognozę ludności sporządzono korzystając z następujących danych:

- struktura ludności wg płci i wieku dla gminy 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 1,79 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 duża jak na obecną średnia w Polsce jednak nie zapewniająca reprodukcji prostej.

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

Rok	Urodzenia	Zgony	Saldo migracji	
1999	73	38	1	
2000	58	40	-2	
2001	61	46	-22	
2002	60	50	-14	
2003	58	43	-27	
2004	56	32	19	
2005	78	41	-13	
2006	67	48	-16	
2007	71	48	-14	
2008	64	57	-7	

Najtrudniejszym założeniem do sporządzenia prognozy jest określenie przyszłego strumienia migracji. W przedstawionej powyżej tabeli w ostatnich latach saldo migracji w przeważającej ilości jest ujemne.

Jest pewne, że jeszcze w dalszym ciągu będziemy mieli do czynienia z zjawiskiem suburbanizacji, w wyniku której będzie następował dalszy napływ ludności miejskiej do atrakcyjnych gmin wiejskich. Jednak trudno sobie wyobrazić zmianę kierunku strumienia migracji i znaczący napływ ludności na teren gminy Lichnowy. Obecnie w chwili nasilającego się kryzysu trudno przewidzieć, jak zachowają się Polacy, którzy w celach zarobkowych wyjechali za granicę. W prognozie założono, że średnie roczne saldo migracji do gminy będzie ujemne i kształtowało się będzie na poziomie około 10 osób rocznie.



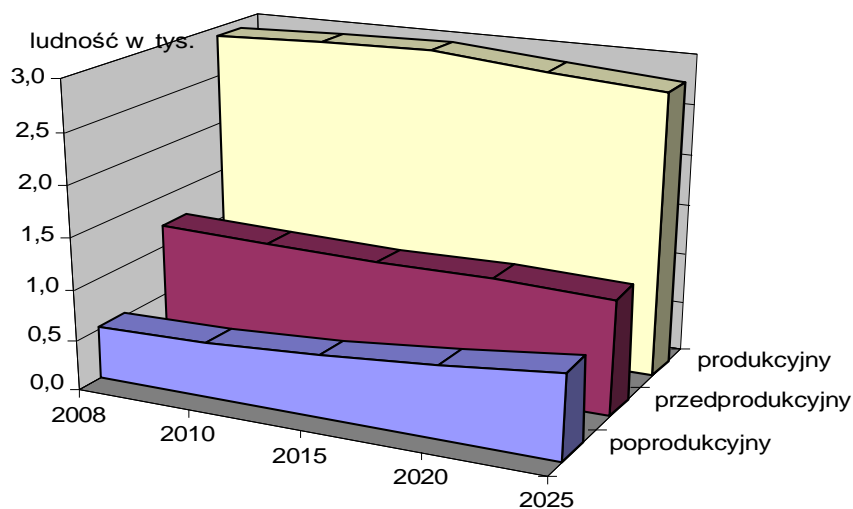
## **Wyniki prognozy liczby ludności**

W opracowaniu podano tylko wyniki prognozy pomigracyjnej

*Prognoza liczby ludności gminy Lichnowy według społeczno- ekonomicznych grup wieku*

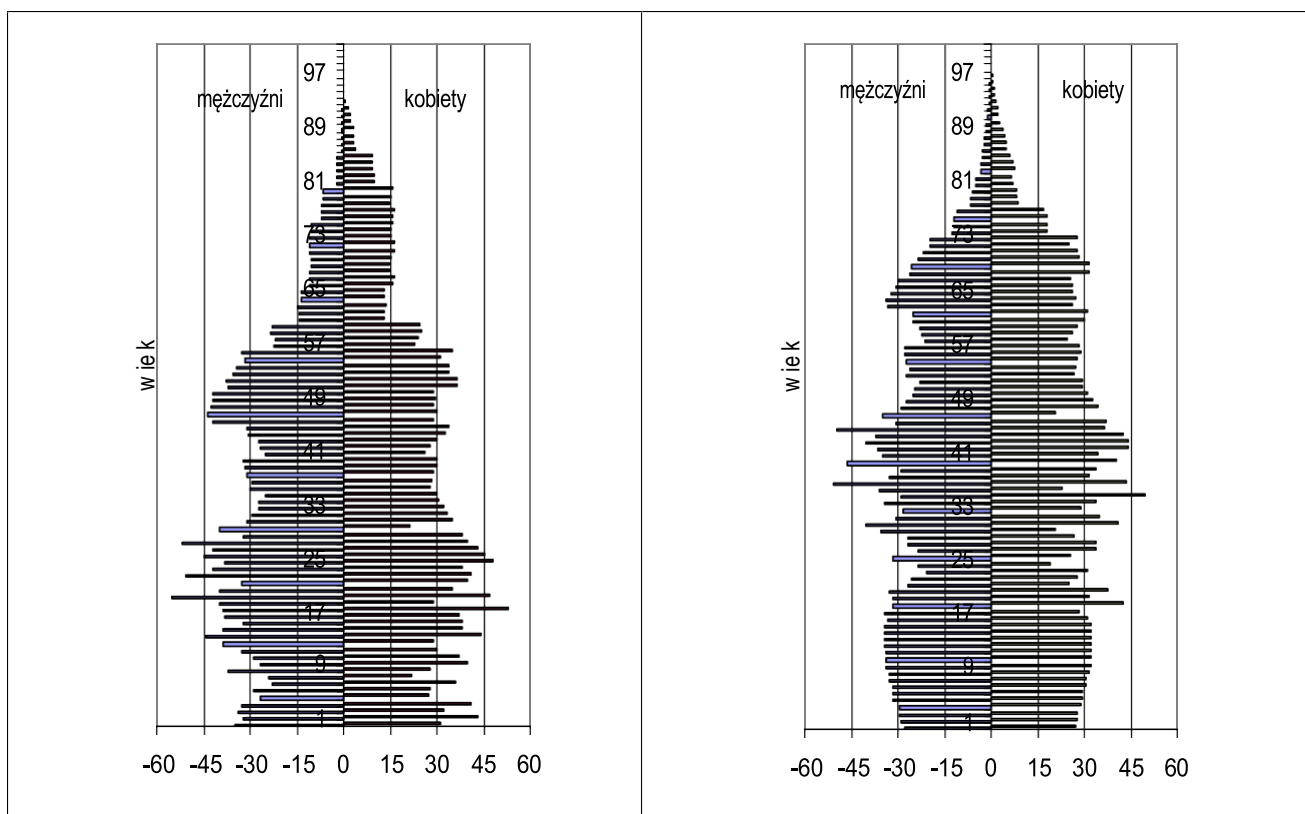
<b>Funkcjonalne grupy wieku</b>	<b>Rok</b>	<b>2008</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>
	<b>Ogółem</b>	<b>4648</b>	<b>4672</b>	<b>4727</b>	<b>4754</b>	<b>4744</b>
żłobkowa	0-2	207	198	200	187	169
Przedszkolna, w tym:	3-5	185	215	201	196	181
	5	57	74	67	66	61
Szkoły podstawowej	6-11	366	348	398	398	387
Gimnazjalna, w tym:	12-14	233	197	162	205	201
Liceum profilowanego, szkoły zawodowej	15-17	237	233	197	184	194
	18	69	75	62	56	75
Studencka	19-24	508	494	448	352	334
Produkcyjna w tym:	18-59K/64M	2898	2944	2965	2871	2787
Mobilna	18-24	577	569	510	408	408
	25-44	1290	1313	1389	1446	1401
Niemobilna	45-59/64	1031	1061	1066	1017	978
Poprodukcyjna	60/65 i więcej	522	538	604	711	825

### Zmiany liczby ludności w grupach wiekowych w gminie w latach 2008-2025



*Struktura wieku ludności wg prognozy pomigracyjnej*

Grupa wieku	2008	2010	2015	2020	2025
Ogółem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
0-2	4,5	4,2	4,2	3,9	3,6
3-5	4,0	4,6	4,2	4,1	3,8
5	1,2	1,6	1,4	1,4	1,3
6-11	7,9	7,4	8,4	8,4	8,2
12-14	5,0	4,2	3,4	4,3	4,2
15-17	5,1	5,0	4,2	3,9	4,1
18	1,5	1,6	1,3	1,2	1,6
19-24	10,9	10,6	9,5	7,4	7,0
18-59/64	62,3	63,0	62,7	60,4	58,8
18-24	12,4	12,2	10,8	8,6	8,6
25-44	27,8	28,1	29,4	30,4	29,5
45-59/64	22,2	22,7	22,6	21,4	20,6



Ludność gminy Lichnowy według płci i wieku w roku:  
2008 2025

*Dynamika zmian liczby ludności w gminie*

<b>Grupa wieku</b>	<b>2008</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>
<b>Ogółem</b>	100,0	100,5	101,7	102,3	102,1
<b>0-17</b>	100,0	96,9	94,3	95,4	92,1
<b>6-17</b>	100,0	93,0	90,5	94,3	93,5
<b>18-59/64</b>	100,0	101,6	102,3	99,1	96,2
<b>60/65 i więcej</b>	100,0	103,1	115,7	136,2	158,0

**Prognoza liczby osób aktywnych zawodowo**

W prognozie przyjęto założenie, że skłonność do aktywności zawodowej mieszkańców gminy będzie podobna do wykazywanej w trakcie spisu powszechnego 2002.

*Prognoza aktywnych zawodowo*

<b>Rok</b>	<b>Aktywni zawodowo</b>	<b>Dynamika wzrostu rok 2008=100</b>	<b>Okres poprzedni = 100</b>
<b>2008 szac.</b>	1920	100,0	
<b>2010</b>	1950	101,6	101,6
<b>2015</b>	1970	102,6	101,0
<b>2020</b>	1900	99,0	96,4
<b>2025</b>	1870	97,4	98,4

**Prognoza liczby gospodarstw domowych**

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.

*W prognozie oparto się na następujących założeniach dotyczących średniej wielkości gospodarstwa domowego:*

<b>Rok</b>	<b>Liczba osób ogółem w gospodarstwie</b>
<b>2008</b>	3,18
<b>2010</b>	3,16
<b>2015</b>	3,05
<b>2020</b>	2,93
<b>2025</b>	2,82

### Prognoza gospodarstw domowych

Rok	Liczba gospodarstw	Dynamika wzrostu rok 2008=100	Okres poprzedni = 100
2008 szac.	1460	100,0	
2010	1480	101,4	101,4
2015	1550	106,2	104,7
2020	1620	111,0	104,5
2025	1680	115,1	103,7

### **Podsumowanie**

Wg prognozy liczba mieszkańców gminy Lichnowy do 2025 r. nie ulegnie większym zmianom i kształtować się będzie wokół 4750 osób, co daje przyrost około 2%. Jednak w latach 2008-2025 następować będą istotne zmiany w strukturze wieku ludności; wpłyną one w dużym stopniu na potrzeby społeczno-gospodarcze rozwoju gminy.

Liczba dzieci i młodzieży w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat) w prognozowanym okresie będzie stopniowo malała – spadek o około 8%

Liczba dzieci w wieku przedszkolnym (3-5 lat) po wzroście w latach 2010-2015 powróci do stanu obecnego. Dane o liczebności tej grupy spowodują potrzebę budowy przedszkola, zwłaszcza że należy pilnie podnieść stopień uczestnictwa dzieci w opiece przedszkolnej. Zmiany nastąpią również w grupach produkcyjnej (18- 59/64) i poprodukcyjnej (60/65 i więcej). Nastąpi znaczny przyrost liczebności w grupie (60/65 i więcej) prawie o 60%, a w grupie (18-59/64) po wzroście w okolicach 2015 roku nastąpi spadek o 4%. Dynamiczny wzrost liczebności tej najstarszej grupy wymuszać będzie zwiększoną potrzebę rozwoju opieki społecznej.

Dokonany na podstawie prognozy demograficznej szacunek stanu aktywnych zawodowo wskazuje, że w latach 2008-2025 na terenie gminy Lichnowy nie nastąpią większe zmiany liczby aktywnych zawodowo i będzie ona oscylować wokół 1900 osób. W związku z tym ewentualny przyrost miejsc pracy na terenie gminy może znacząco zmniejszyć wyjazdy do pracy poza jej obszar. Prognoza do 2025 przewiduje się na terenach gminy dość istotny wzrost liczby gospodarstw domowych o 15%. Wzrost liczby gospodarstw oznacza większą ilość mieszkań, czyli zapotrzebowanie na tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

Jak wykazują dane ze spisów NSP1970 – NSP2002 przeciętna powierzchnia użytkowa na mieszkańca gminy wzrosła z 11,8 m<sup>2</sup> do 17,5 m<sup>2</sup>. Oznacza to tempo wzrostu wskaźnika powierzchni użytkowej na osobę o ok. 0,18 m<sup>2</sup> rocznie. Zakładając, że tempo to utrzyma się w latach 2008-2025 otrzymamy wysokość wskaźnika w 2025 roku około 22 m<sup>2</sup> na mieszkańca.

Przemnażając ten wskaźnik przez prognozowaną na rok 2025 liczbę mieszkańców otrzymujemy prognozę całkowitej powierzchni mieszkaniowej w gminie na koniec 2025 roku. Będzie ona wynosiła około 104,5 tys. m<sup>2</sup>

Przy obecnym stanie zasobów mieszkaniowych (koniec 2008 r. 86,3 tys. m<sup>2</sup>) oznacza to przyrost zasobów mieszkaniowych w latach 2008-2025 około 18 tys. m<sup>2</sup> w około 250 nowych mieszkaniach. W gminie Lichnowy realizowane są mieszkania głównie, lub nawet wyłącznie w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnym, zatem zapotrzebowanie na mieszkania oznacza zapotrzebowanie na działki budowlane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

## **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 trzy generalne typy obszarów:

1. obszary zwartej zabudowy,
2. obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych (t.j. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, w tym większej niż 500 kW) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.
3. obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane.

#### **2.1.1. Obszary zwartej zabudowy**

##### **Wyróżnione obszary funkcjonalne**

Na obszarze gminy wyróżnia się cztery obszary funkcjonalne:

##### **„A” – wielofunkcyjne ośrodki wiejskie**

obejmuje trzy największe wsie gminy: Lichnowy, Lisewo Malborskie, Szymankowo zamieszkałe dotychczas przez większą część mieszkańców gminy. Na obszarze tych miejscowości występuje koncentracja obecnych działań inwestycyjnych, następuje rozwój osadnictwa wiejskiego. Jest to obszar największej dostępności do sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej oraz o najkorzystniejszych możliwościach rozwoju. W miejscowościach tych grupują się również podstawowe usługi dla ludności (oświata, administracja, opieka społeczna, infrastruktura komunalna, handel i gastronomia), są to również podstawowe ośrodki w gminie potencjalnie obsługujące ruch turystyczny (punkt informacji turystycznej, gastronomia, itp.).

##### **„B” – tradycyjne wsie o przewadze zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej**

obejmuje wsie: Boręty, Dąbrowa, Lichnowki, Parszewo, Pordenowo, Tropiszewo i Starynia, w których zachowany jest czytelny układ przestrzenny miejscowości i występują tradycyjne układy zabudowy żuławskiej. W miejscowościach tych występują podstawowe usługi dla ludności (handel, świetlice wiejskie, boiska sportowe, itp.). Trzy wsie: Boręty, Lichnowki i Dąbrowa, ze względu na korzystne położenie w stosunku do szlaków komunikacyjnych i możliwości rozwojowych infrastruktury technicznej posiadają potencjał przestrzenny głównie dla potrzeb mieszkalnictwa.

### **„C” – zespoły zabudowy związane z ośrodkami obsługi rolnictwa**

obejmuje wsie (części wsi): Boręty Pierwsze, Boręty Drugie, Lichnowki Pierwsze, Lichnowki Drugie, Lisewo Malborskie (wybudowanie, tzw. Lisewo Piąte), Lichnowy PGR, Parchowo, których powstanie i funkcjonowanie związane było z lokalizacją zakładu produkcji rolnej lub związanego z obsługą rolnictwa. Są to obszary dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych i Spółdzielni Produkcyjnych powstałych na bazie dużych gospodarstw produkcji rolniczej tradycyjnego osadnictwa żuławskiego lub lokalizowane w okresie powojennym dla obsługi wielkoobszarowej, intensywnej gospodarki rolnej na Żuławach.

### **Obszary docelowo zabudowane i zainwestowane**

Stanowią go obszary zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów z ostatnich kilku lat.

Na obszarze tym wyznacza się:

- obszar istniejącej zabudowy i obszar kontynuacji zabudowy w najbliższym sąsiedztwie; lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje budowy nowych dróg publicznych stanowiących powiązania między wsiami oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej, w skład tego obszaru wchodzi także tereny przeznaczone pod zabudowę i zainwestowanie według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- nowe większe tereny inwestycyjne, które obejmują nowe tereny inwestycyjne, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium; są to tereny, które w dotychczasowym planie ogólnym gminy były przeznaczone pod zabudowę (posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – zainwestowanie możliwe na zasadzie kontynuacji funkcji i dogęszczenia istniejącej zabudowy) lub są to nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w studium, dla których gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygający między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalający lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Na planszy studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:10000 pokazano obszary docelowo zabudowane i zainwestowane, a w nim zaznaczono obszary nowych większych terenów inwestycyjnych, pozostałe tereny w obrębie tego obszaru, stanowią obszar zabudowany lub kontynuacji, dogęszczenia istniejącej zabudowy.

W nowych, większych terenach inwestycyjnych występować ma zabudowa:

- o wiodącej funkcji mieszkaniowej,
- o wiodącej funkcji usługowo-produkcyjnej i składowej,
- specjalistycznych obiektów i urządzeń.

Poniższe zestawienie wszystkich terenów inwestycyjnych pozwala zbilansować wielkości terenów przeznaczanych pod funkcje nierolnicze oraz wyodrębnić spośród nich (zbilansować) tereny mogące zmienić przeznaczenie dotychczas rolnicze na cele nierolnicze w gminie.

Nowe większe tereny inwestycyjne wg obrębów geodezyjnych:

Nazwa obrębu	Nowa funkcja terenu			Razem:
	mieszkaniowa (ha)	produkcyjno- usługowa (ha)	infrastruktura (ha)	
Boręty	5,38	-	-	5,38
Dąbrowa	41,82	-	-	41,82
Lichnowy	14,56	2,68	13,21	30,45
Lichnowki	2,76	-	-	2,76
Lisewo Malborskie	15,98	4,71	-	20,69
Parszewo	-	-	-	0
Pordenowo	4,06	-	-	4,06
Starynia	-	-	-	0
Szymankowo	22,99	4,93	-	27,92
Tropiszewo	3,25	-	-	3,25
<b>Razem:</b>	<b>110,80</b>	<b>12,32</b>	<b>13,21</b>	<b>136,33</b>

Nowe tereny inwestycyjne, wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (uzyskiwanej w procedurze sporządzania planów miejscowych)

Lp.	Oznaczenie terenu	Powierzchnia zabudowy (ha)
<b>LICHNOWY</b>		
1.1	M	11,26
1.2	P/U	2,66
1.3	I	13,20
		<b>27,12</b>
<b>DĄBROWA</b>		
2.1	M	21,23
2.2	M	3,54
2.3	M	4,50
2.4	M	2,27
2.5	M	7,41
		<b>38,95</b>
<b>LISEWO MALBORSKIE</b>		
3.1	M	4,97
3.2	P/U	4,70
3.3	M	4,48
3.4	M	4,35
		<b>18,50</b>
<b>SZYMANKOWO</b>		
4.1	M	2,12
		<b>2,12</b>
<b>LICHNÓWKI</b>		
5.1	M	3,42
		<b>3,42</b>
<b>RAZEM:</b>		<b>90,11</b>

\* oznaczenie terenów zgodne z opisem terenu na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” skala 1:10 000



### 2.1.2. Obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych

Na fragmentach gminy ustala się obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych (t.j. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, w tym większej niż 500 kW) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla elektrowni wiatrowych (t.j. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, w tym większej niż 500 kW) oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. W strefach tych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej (t.j. budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w których funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej). Obszary te wyznaczono na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Na obszarach tych dopuszcza się inne przeznaczenie terenów, które nie koliduje z obszarami rozmieszczenia elektrowni wiatrowych.

Obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w pasie o szerokości 2 km od granic obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003.

Jednocześnie na całym obszarze gminy dopuszcza się lokalizację towarzyszącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, i innych towarzyszących obiektów budowlanych, w tym m.in. magazynów energii, elektrolizerów /generatorów/ wodoru, urządzeń służących do pomiaru charakterystyki wiatru, stacji meteorologicznych, masztów pomiarowych, kontenerów pomiarowych, budynków technicznych, stacji transformatorowych, budynków gospodarczych, budynków socjalnych, masztów odgromowych i innych technologicznych obiektów budowlanych.

Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii.

Odległość elektrowni wiatrowych od linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, budynków mieszkalnych i budynków o funkcji mieszanej (t.j. budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w których funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej) oraz dróg publicznych winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

Prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

### 2.1.3. Obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane

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.

Uzupełniająco na całym obszarze gminy dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, w tym większej niż 500 kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, i innymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi, w tym m.in. magazynami energii, elektrolizerami /generatorami/ wodoru, urządzeniami służącymi do pomiaru charakterystyki nasłonecznienia,

***zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Lichnowy  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO***

meteorologicznymi, masztami pomiarowymi, kontenerami pomiarowymi, budynkami technicznymi, stacjami transformatorowymi, budynkami gospodarczymi, budynkami socjalnymi, masztami odgromowymi i innymi technologicznymi obiektami budowlanymi. W związku z rozwojem technologicznym mogą pojawić się w przyszłości inne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, studium dopuszcza ich rozmieszczenie na obszarze gminy, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji biogazowni. Strefy ochronne powyższych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii winny mieścić się w granicach terenu inwestycji. Urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii mogą wytwarzać energię elektryczną, ciepłą lub chemiczną w instalacjach odnawialnych źródeł energii. Prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

## **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 nowo wydzielanych 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.

---

**dla terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej, położonych w obszarach funkcjonalnych „A”**

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się nieuciążliwe usługi oraz tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikacja wewnętrzna,
- wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni ok. 900m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy ok. 25% powierzchni działek,
- dla zespołu zabudowy w ilości 10 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsca postojowe ogólnodostępne,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

**dla terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej, położonych w obszarach funkcjonalnych „B”**

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się nieuciążliwe usługi oraz tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikacja wewnętrzna,
- wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni ok. 1000m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy ok. 20% powierzchni działek,
- dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsc postojowych ogólnodostępnych,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo, po rozbudowie sieci w gminie do kanalizacji sanitarnej.

**dla terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej, położonych w obszarach funkcjonalnych „C”**

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna w postaci tzw. małych domów mieszkalnych – 6-, 8-rodzinnych; dopuszcza się nieuciążliwe usługi oraz tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikacja wewnętrzna,
- wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni ok. 1000m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchnia zabudowy ok. 30% powierzchni działek,
- dla zespołu zabudowy w zlokalizowane jest co najmniej 12 mieszkań zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsc postojowych ogólnodostępnych,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo, po rozbudowie sieci w gminie do kanalizacji sanitarnej.

**dla terenów P/U o wiodącej funkcji usługowo-produkcyjnej i składowej**

- podstawowa funkcja terenu – zabudowa usługowo-produkcyjna, teren przeznaczony pod prowadzenie różnorodnych działalności,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą zabudowie podstawowej (wyłącznie mieszkanie dla właściciela),
- dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w zależności od prowadzonej działalności (nie mniejsze niż 2000m<sup>2</sup>),
- konieczność zabezpieczenia miejsc parkingowych w ramach własnych terenów.

**dla terenu „I” – specjalistycznych obiektów i urządzeń**

- teren potencjalnej lokalizacji urządzeń do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii – biogazowni,
- na obszarze dopuszcza się zabudowę usługowo-produkcyjną, zakaz lokalizacji funkcji chronionych,
- dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z lokalizacją specjalistycznych obiektów.

### **2.2.3. Obszary rozmieszczenia obiektów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych i innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, w tym większej niż 500 kW.**

Patrz:

- Rozdział 2.1.2. Obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych
- Rozdział 2.1.3. Obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane

### **2.2.4. Obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane**

Obszar przestrzeni chronionej stanowią tereny rolne z zabudową zagrodową o charakterze rozproszonym, 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 związana z prowadzoną gospodarką rolną lub leśną (zabudowa zagrodowa), niepowodująca konieczności zmiany przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne (za wyjątkiem komunikacji i infrastruktury technicznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej dowolnej, w tym większej niż 500 kW wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, i innymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi, wymienionymi w rozdziałach 2.1.2. Obszary rozmieszczenia elektrowni wiatrowych i 2.1.3. Obszary zabudowy rozproszonej i niezabudowane),
- dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych,
- 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 **szczególnego zagrożenia powodzią**, lasy ochronne.

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

### **2.3.1 Osnowa ekologiczna gminy - kierunki kształtowania**

W celu wzmocnienia ciągłości przestrzennej i wzbogacenia różnorodności osnowy ekologicznej obszaru gminy Lichnowy opisanej w rozdziale 3.3.

Uwarunkowań wskazane są:

- wzmocnienie struktury płatów i korytarzy ekologicznych przez dolesienia, zadrzewienia i zakrzaczenia;
- wzmocnienie i wprowadzenie obudowy biologicznej cieków wodnych przez zadrzewienia i zakrzaczenia, co ma na celu kształtowanie korzystnych warunków do wypełniania funkcji hydrosanitarniej, ekologicznej i krajobrazowej,
- wzbogacenie biotyczne międzywala Wisły przez tworzenie "ognisk biocenotycznych", tj. zadrzewień i zakrzewień z zestawem gatunkowym dobranym do warunków siedliskowych.

Możliwe jest także wzmocnienie osnowy ekologicznej przez:

- ograniczenie barier antropogenicznych w systemie osnowy ekologicznej - stanowią je przede wszystkim obiekty osadnicze i infrastrukturalne; jako podstawową zasadę należy przyjąć nie tworzenie nowych barier i nieintensyfikowanie istniejących,
- rekultywacja w kierunku leśnym lub krajobrazowym niektórych terenów zdewastowanych (wyrębiska i wysypiska odpadów);

### **2.3.2. Kierunki kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi**

#### **Zasady ogólne**

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

Osiągnięcie poprawy ekologicznych warunków życia ludzi, poprzez rewaloryzację warunków istniejących i kształtowanie warunków pożądaných na terenach przewidzianych do urbanizacji wymaga wdrożenia niżej wymienionych kierunków kształtowania i ochrony środowiska.

1. Poprawa stanu czystości środowiska głównie w zakresie czystości wód, przez modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej ochrony środowiska oraz przez działania organizacyjne.
2. Kształtowanie osnowy ekologicznej jako systemu terenów przyrodniczo aktywnych, umożliwiających przyrodnicze powiązania funkcjonalne w płaszczyźnie horyzontalnej.
3. Wzrost efektywności ochrony przyrody przez podporządkowanie jej celom i zasadom działań inwestycyjnych oraz przez ustanowienie nowych form ochrony przyrody.
4. Rewaloryzacja i zagospodarowanie środowiska przyrodniczego terenów rekreacyjnych, przede wszystkim w strefie międzywala Wisły oraz na jego bezpośrednim zapleczu.

## 5. Rekultywacja środowiska terenów zdewastowanych przyrodniczo w kierunku krajobrazowym.

Do priorytetowych zadań w zakresie ochrony środowiska na całym obszarze gminy należą:

- w zakresie ochrony powietrza:
  - gazyfikacja przewodowa gminy i wdrażanie niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła,
  - modernizacja systemów grzewczych w obiektach użyteczności publicznej w kierunku zastosowania niskoemisyjnych źródeł ciepła,
  - termoizolacja budynków (wymiana stolarki okiennej, docieplenia murów itp.).
- w zakresie ochrony wód:
  - rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnych zmierzająca do objęcia nimi wszystkich wsi o zwartej zabudowie i zespołów zainwestowania rekreacyjnego,
  - porządkowanie składowisk nawozów naturalnych w gospodarstwach rolnych (zabezpieczenie przed przenikaniem wód odciekowych do gruntu i wód powierzchniowych),
- w zakresie gospodarki odpadami:
  - wdrożenie systemu selektywnej zbiórki odpadów,
  - wdrożenie systemu zbiórki odpadów niebezpiecznych.

### **Tereny zabudowane i zainwestowane**

Rewitalizacja ekologiczna struktur osadniczych stanowi część ogólnej problematyki rewitalizacji jednostek osadniczych. Zasadne jest używanie terminu „zintegrowana rewitalizacja urbanistyczno-ekologiczna”, który swym zakresem pojęciowym jednoznacznie oddaje wzajemną zależność działań technicznych i ekologicznych. W warunkach zrównoważonego rozwoju nie jest możliwe prowadzenie jednostronnych działań naprawczych, np. tylko w zakresie modernizacji infrastruktury technicznej, lub renowacji kubatury albo poprawy stanu środowiska przyrodniczego. Działania te są wzajemnie uwarunkowane i wymagają kompleksowego ujęcia – projektowego i realizacyjnego.

Na obszarze gminy występuje kilka typów terenów o odmiennych, dominujących funkcjach, różniących się stanem antropopresji, w tym aktualnym zainwestowaniem. Dla terenów tych określono kierunki rewaloryzacji środowiska i ekologicznych warunków życia ludzi.

Tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- restrukturyzacja funkcjonalna części zainwestowania,
- rekultywacja i rewaloryzacja terenów zdewastowanych mechanicznie (klepiska, dojazdy do garaży, dzikie parkingi itp.) przez ich docelowe zagospodarowanie, w tym wprowadzenie zieleni,
- ukształtowanie zielonych połączeń z wewnętrznymi i zewnętrznymi przyrodniczymi terenami rekreacyjnymi,
- wzrost bioróżnorodności terenów zielonych przez wprowadzenie biogrup wielowarstwowej roślinności.

Strefy uciążliwego oddziaływania komunikacji samochodowej (na odcinkach przebiegu przez tereny zwartej zabudowy):

- ograniczenie uciążliwości akustycznej i aerosanitarnej komunikacji samochodowej i kolejowej przez zastosowanie technicznych ekranów akustycznych lub wprowadzenie w miarę istnienia rezerw terenowych pasów wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,

- zwiększenie płynności ruchu pojazdów samochodowych i modernizacja nawierzchni dróg,
- uzupełnienie i wprowadzenie nasadzeń drzew odpornych na komunikacyjne zanieczyszczenia gazowe i pyłowe,
- zagospodarowanie wolnych terenów (nieużytków) wielowarstwową zielenią;
- podczyszczanie wód opadowych przed ich skierowaniem do odbiorników.

Tereny przemysłowe, głównie związane z obsługą rolnictwa i ich bezpośrednie otoczenie:

- utworzenie buforowych pasów wielowarstwowej zieleni o funkcjach aerosanitarnej, akustycznej i krajobrazowej,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery przez zmiany technologii lub instalację urządzeń redukcyjnych,
- neutralizacja ścieków komunalnych i produkcyjnych,
- podczyszczanie wód opadowych przed ich skierowaniem do odbiorników.

### **2.3.3. Kompleksy przyrodniczo – funkcjonalne**

Kompleksy przyrodniczo-funkcjonalne stanowią jednostki terytorialne o jednakowych predyspozycjach funkcjonalnych (użytkowych), wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i prawnych oraz ze stanu aktualnego zainwestowania i z charakteru sąsiedztwa. Poniżej przedstawiono zasady kształtowania środowiska głównych kompleksów występujących na obszarze gminy Lichnowy.

#### **Kompleks międzywala Wisły – ekologiczno-rolniczo-rekreacyjny**

Podstawowymi funkcjami tego kompleksu powinny być funkcje ekologiczne i rolnicze (głównie użytki zielone). Kompleks ten objęty jest ochroną przyrody jako obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000. Z racji występujących tu walorów rekreacyjnych proponuje się także intensyfikację funkcji rekreacyjnej. Jest to obszar podlegający zalewom, który należy wyłączyć z zainwestowania kubaturowego. Z tego powodu baza rekreacyjna powinna znajdować się na zapleczu międzywala w istniejących tu ośrodkach wiejskich – Lisewie Malborskim i Borętach.

#### **Agrokompleks równiny aluwialnej – rolniczo-osadniczy**

Kompleks ten obejmuje przeważającą część obszaru gminy. W związku z bardzo dużym potencjałem agroekologicznym kompleks ten powinien pełnić funkcję obszaru produkcyjnego - upraw i hodowli. Ze względu na wysoką jakość gleb obszar ten podlega ochronie prawnej (Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

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

### **2.3.4. 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 wraz z podaniem aktu prawnego określającego zasady ich ochrony.

### **2.3.5. Zasoby środowiska postulowane do objęcia ochroną prawną**

Na obszarze gminy Lichnowy proponowane jest utworzenie nowych form ochrony przyrody – użytku ekologicznego i pomników przyrody. Zasięgi przestrzenne obszarów wskazano na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:10 000.

#### **Pomniki przyrody**

W parku wiejskim w Lisewie znajdują się trzy interesujące okazy drzew (buk, jesion i dąb) proponowane przez Starostwo Powiatowe w Malborku do objęcia ochroną jako pomniki przyrody. Należy także rozważyć objęcie ochroną alei drzew przydrożnych (szczególnie aleja we wsi Boręty).

#### **Użytki ekologiczne**

Na terenie gminy Lichnowy proponuje się utworzenie użytku ekologicznego, który powinien objąć obszar podmokły, przyległy do wału przeciwpowodziowego Wisły (pomiędzy Lisewem Malborskim, a Borętami Pierwszymi). Na terenie tym występują zbiorowiska naturalne, seminaturalne i antropogeniczne. Obszar ten wyróżnia się krajobrazowo z otaczających terenów rolnych, posiada dużą wartość ekologiczną.

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

Obszary i obiekty stanowiące cenne zasoby środowiska kulturowego objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych wyszczególniono w rozdziale 3.9. Uwarunkowań.

Na obszarze gminy ustalono następujące obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków podlegające ochronie:

- historyczne układy ruralistyczne miejscowości,
- cenne zespoły zabudowy związane z przestrzenią Żuław zostały objęte ochroną, zastosowano dwupoziomowy system ochrony cennych obszarów i obiektów,
- pojedyncze obiekty posiadające wartość historyczną, świadczące o kulturze regionu, figuruje w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie zapisami ustaleń planów miejscowych,
- eksponowane panoramy miejscowości,
- przedpole ekspozycyjne obiektów zabytkowych (zespół zamkowy w Malborku, zespół staromiejski w Tczewie, panorama wsi Lichnowy i wsi Parszewo),
- stanowiska archeologiczne.

*Obszary i obiekty objęte ochroną zaznaczono na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” skala 1:10 000. Ze względu na skalę opracowania przedstawionych granic zespołów zabudowy i układów przestrzennych wsi nie należy utożsamiać z ewidencyjnymi granicami nieruchomości, określają one orientacyjny zasięg historycznych układów, który należy uściślić w planie miejscowym, gdzie należy również ustanowić strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony ekspozycji z wyznaczeniem obszarów wyłączonych spod zabudowy ze względu na ochronę*



ekspozycji.

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

### **Historyczne układy ruralistyczne miejscowości**

W poniżej wyszczególnionych miejscowościach można odczytać granice historycznego układu ruralistycznego:

Lp.	Miejscowość
1.	Lichnowy
2.	Boręty
3.	Pordenowo
4.	Parchowo
5.	Tropiszewo
6.	Starynia
7.	Szymankowo
8.	Lichnowki
9.	Dąbrowa
10.	Lisewo Malborskie

W obszarach tych obowiązują:

- przedmiotem ochrony są: historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, układ zabudowy w zagrodach, historyczna zabudowa, historyczne 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 wymaga ochrony.

### **Zespoły zabudowy o wyjątkowych walorach historycznych identyfikujących przestrzeń Żuław – I poziom ochrony**

Na obszarze gminy wyodrębniono następujące zespoły zabudowy podlegające ochronie na poziomie I:

Lp.*	Miejscowość	Obiekt
1.	Boręty	zespół folwarczny Boręty Drugie
2.	Pordenowo	dwa zespoły folwarczne osadnictwa rozproszonego
3.	Pordenowo	cmentarz menonicki
4.	Parchowo	zespół folwarczny osadnictwa rozproszonego (dawny PGR)
5.	Tropiszewo	zespół folwarczny (dawny PGR)

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.  
Starogard Gdański*

6.	Tropiszewo	zespół dawnej fabryki mydła
7.	Starynia	zespół zagród „starej” wsi
8.	Szymankowo	zespół zabudowy kolejowej i urządzeń kolejowych
9.	Lichnowki	zespół folwarczny Lichnowki Pierwsze z nieistniejącą siłownią wiatrową
10.	Lisewo	zespół zabudowy wodomistrzówki – strażnicy wodnej i wałowej
11.	Lisewo	zespół zabudowy kolejowej
12.	Lisewo	zespół dużego folwarku (PGR Lisewo V)
13.	Lichnowy	zespół zabudowy folwarcznej (dawny PGR)

*\* numeracja zgodna z oznaczeniem na planszy graficznej kierunków*

W obszarach i dla obiektów w tych zespołach obowiązuje:

- przedmiotem ochrony są historyczne: przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej,
- obowiązuje nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego,
- wszystkie zmiany sposobu zagospodarowania, budowa, rozbudowa, odbudowa budynków 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.

**Zespoły zabudowy o cechach żuławskiego krajobrazu kulturowego – II poziom ochrony**

Na obszarze gminy wyodrębniono następujące zespoły zabudowy podlegające ochronie na poziomie II:

Lp.*	Miejscowość	Obiekt
1.	Boręty	zespół folwarczny Boręty (Trzecie)
2.	Boręty	zespół zagrodowy
3.	Pordenowo	zespół folwarczny osadnictwa rozproszonego
4.	Parszewo-Lichnowy	zespół folwarczny osadnictwa rozproszonego
5.	Tropiszewo	zespół dawnej szkoły
6.	Starynia	cztery zespoły zagród typu olęderskiego
7.	Szymankowo	siedem zespołów zagrodowych

*Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne "DOM" Sp. z o.o.  
Starogard Gdański*

8.	Lichnówki	zespół zagrody typu olęderskiego
9.	Lichnówki	dwa zespoły folwarczne na południe od wsi (Lichnówki Drugie)
10.	Dąbrowa	zespół zagród z końca XIX w.

**\* numeracja zgodna z oznaczeniem na planszy graficznej kierunków**

W obszarach i dla obiektów w tych zespołach obowiązuje:

- przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny założenia, z elementami struktury: historyczną zabudową i historyczną zielenią,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w historycznych zespołach pod warunkiem scharmonizowania z istniejącą zabudową o wartościach historycznych,
- możliwość i zasady rozbudowy obiektów chronionych zostaną ustalone na etapie przedinwestycyjnym (w ustaleniach planu miejscowego lub decyzjach o warunkach zabudowy),
- postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji gminy.

### **Obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków:**

W obszarach i w obrębie obiektów obowiązuje:

- przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny, układ budynków i sposób zagospodarowania terenu,
- możliwość i zasady rozbudowy obiektów chronionych zostaną ustalone na etapie przedinwestycyjnym (w ustaleniach planu miejscowego lub decyzjach o warunkach zabudowy), pod warunkiem uzyskania zgody na rozbudowę od właściwego Konserwatora Zabytków,
- postuluje się promocję obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością.

### **Ekspozowane panoramy miejscowości**

Dotyczy wsi Lichnowy, miasta Tczew panoramy wsi Lichnowy i wsi Parszewo. W strefach otoczenia krajobrazowego wsi, które obejmują tereny rolnicze, niezabudowane wokół miejscowości 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 do zabudowy stanowiącej kontynuację naturalnych kierunków rozwoju chronionego układu przestrzennego, nowa zabudowa lokalizowana na podstawie ustaleń planu miejscowego, zawierającego poprzedzające studia krajobrazowe i analizy ekspozycji,
- ograniczenie wprowadzenie zabudowy na przedpolach ekspozycyjnych zwartej zabudowy wiejskiej do zabudowy stanowiącej kontynuację naturalnych kierunków rozwoju chronionego układu przestrzennego,
- postuluje się rekultywację i restylizację struktury obszarów wpływających niekorzystnie na sąsiedztwo wartościowych obiektów lub ich widoków.

### **Przedpole ekspozycyjne zespołów zabytkowych**

Strefa ekspozycji dotyczy zwłaszcza zespołu zamkowego w Malborku oraz zespołu

---

**zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Lichnowy  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

staromiejskiego w Tczewie. Strefa ta występuje wzdłuż linii kolejowej i wzdłuż drogi krajowej nr 22. Chronione przedpole ekspozycyjne posiadają również historyczne panoramy wsi Lichnowy i wsi Parszewo. Orientacyjny zasięg zaznaczono na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Ekspozycja obiektów zabytkowych jest uwarunkowana głównie warunkami pogodowymi i występuje okresowo. Zasięg tego obszaru powinien być zweryfikowany na etapie opracowania studium oddziaływania inwestycji na krajobraz dla planowanych elektrowni wiatrowych oraz przy lokalizowaniu innych obiektów mogących zakłócać widoczność. Ostateczny zasięg strefy ekspozycji, na którym ogranicza się lokalizację elektrowni wiatrowych należy określić po ustaleniu typu i wielkości elektrowni wiatrowych i określeniu ich oddziaływania na krajobraz. Ograniczenie to dotyczy zwłaszcza elektrowni wiatrowych, ale również innych obiektów infrastruktury technicznej, np. napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć, czy wież przekaźnikowych telefonii komórkowej.

### **Stanowiska archeologiczne**

Dla zinwentaryzowanych na obszarze gminy stanowisk archeologicznych (spis stanowisk wraz z ich charakterystyką i chronologią znajduje się w rozdziale 3.4. Uwarunkowań) obowiązują następujące ogólne zasady ochrony:

- dla wydzielonych stref ochrony archeologicznej ustala się wymóg uzgodnienia wszystkich planów i projektów, w tym także decyzji dotyczących podziału nieruchomości w obrębie 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.

Część stanowisk archeologicznych posiada ustalone zasięgi, a część nie ma ustalonych zasięgów – oznaczone są na dokumentacji archeologicznej symbolem punktowym. W projekcie studium przyjęto umowny zasięg stanowiska archeologicznego jako okrąg o średnicy 100m. Na etapie sporządzania planów miejscowych należy te zasięgi zweryfikować i jednoznacznie określić.

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

### **2.5.1. Założenia polityki transportowej gminy**

#### **Problemy i potrzeby**

Ostatnie lata wskazują zauważalny wzrost ruchu zewnętrznego pojazdów i zagęszczenie osób w sezonie turystycznym.

Ruch tranzytowy w osi wschód - zachód dotyczy: drogi krajowej nr 22 (ze względu na peryferyjne położenie w stosunku do zabudowy bez większego wpływu) i drogi powiatowej nr P-9122 (2340G), gdzie jest szczególnie uciążliwy we wsiach Lichnowy, Dąbrowa i Lisewo Malborskie. Sytuacja ta wymaga działań w zakresie poprawy bezpieczeństwa ruchu wewnątrz wsi oraz modernizacji odpowiedniej dla rangi drogi.

Rozwój osadnictwa w gminie pociąga za sobą konieczność budowy sieci drogowej głównie połączeń lokalnych (dróg dojazdowych) o odpowiednich parametrach.

### **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 Gminy, instytucjami i obiektami użyteczności publicznej, szkołami wszystkich szczebli. Powiązania te powinny być wspomagane komunikacją zbiorową oraz gęstą siecią ścieżek rowerowych, które mogą spełniać ważną rolę również rekreacyjną i turystyczną.

Obsługę transportową nowych terenów inwestycyjnych należy budować wedle następujących zasad:

- jeśli występuje możliwość obsługi transportowej z dwóch dróg, to podłączenie do sieci należy wskazać od strony drogi o niższej klasie,
- należy unikać budowania nowych włączeń do dróg klasy głównej jeśli nie są zgodne z wymogami dla właściwej klasy drogi.

### **Cele i środki polityki transportowej gminy**

Główne cele i kierunki polityki transportowej gminy:

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

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

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

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

## **2.5.2. Kierunki rozwoju infrastruktury komunikacyjnej gminy**

### **Układ drogowy**

Główne kierunki docelowego układu dróg w gminie są następujące:

- sieć drogowa pozostanie bez zmian - adaptuje się wszystkie drogi w stanie istniejącym w zakresie ich przebiegu,

- droga krajowa nr 22 granicząca z gminą Lichnowy od południa, stanowiąca dojazd do węzła Autostrady A1 „Swarożyn” planowana jest do modernizacji i podwyższenia klasy drogi do drogi ekspresowej (S), przewiduje się możliwość poszerzenia pasa drogowego dla docelowej drogi ekspresowej w kierunku północnym, przewidywane docelowe węzły drogowe wskazano na załączniku graficznym Kierunki zagospodarowania przestrzennego 1:10000,
- drogi powiatowe o znaczeniu powiązań regionalnych docelowo w klasie drogi głównej, zbiorczej lub lokalnej (dla poszczególnych dróg klasę techniczną określono na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”),
- drogi gminne stanowią powiązania o znaczeniu lokalnym w klasie drogi lokalnej lub dojazdowej, należy dążyć do utwardzenia nawierzchni dróg gruntowych,
- priorytetowym zadaniem dla gminy jest utrzymanie połączenia mostem drogowym z miastem Tczew, głównie jako lokalny dostęp do rynków pracy i usług wyższego rzędu, jest to jednak zadanie o zasięgu ponadlokalnym, ważne dla całego powiatu malborskiego i tczewskiego, jak i dla funkcjonowania całego województwa pomorskiego,
- wymagana jest modernizacja, poprawa stanu technicznego najważniejszych powiązań regionalnych i międzygminnych, dotyczy to dróg: DP 9122 (2340G) i DP 9124 (2917G); - na odcinku od drogi krajowej do Szymankowa oraz drogi gminnej z Szymankowa, przez Starynie i Tropiszewo do drogi powiatowej nr 9122 (2340G),
- przebiegi dróg przez tereny zainwestowane powinny mieć elementy techniczne poprawiające ich bezpieczeństwo (np. skanalizowanie ruchu, pasy wyłączenia, rondo), przy planowanych terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej lokalizowanych przy drogach powiatowych należy przewidzieć drogi zbiorcze dla zabudowy w celu minimalizacji zjazdów bezpośrednich,
- dla uzyskania pełnych parametrów technicznych dróg wymagane jest poszerzenie lub korekta istniejących pasów drogowych,
- należy uwzględnić również rezerwację terenu dla urządzeń liniowej infrastruktury technicznej w celu nie umieszczania przewodów w pasie drogowym, zwłaszcza dróg powiatowych i krajowych,
- uporządkowania wymagają przede wszystkim odcinki dróg prowadzone przez teren zabudowy; dotyczy to bezpieczeństwa ruchu pieszego jak i organizacji skrzyżowań,
- dla dróg o nawierzchni nieutwardzonej należy dążyć do poprawy stanu technicznego i utwardzenie jezdni,
- istniejący układ komunikacji publicznej powinien się zwiększać wraz z przestrzennym rozwojem gminy, zwłaszcza większe tereny inwestycyjne powinny mieć dogodne połączenie z komunikacją publiczną,
- przy rozbudowie osiedli mieszkaniowych w miejscowościach utrzymywać dostępność dla zadanej klasy drogi,
- planowane trasy rowerowe przebiegające wzdłuż dróg wymagać będą budowy poza koroną drogi w przypadku dróg układu ponadlokalnego.

### **Transport kolejowy**

Linia kolejowa znaczenia krajowego nr 9 (E65) jest modernizowana celem podniesienia prędkości do 160km/h (200km/h dla składów pasażerskich), zwiększenia przepustowości i skrócenia czasu podróży. Modernizacja linii kolejowej nie jest zadaniem lokalnym.

Ważne jest, w skali lokalnej utrzymanie osobowych połączeń kolejowych do

Tczewa, Malborka i Trójmiasta ze względu na wykorzystanie kolei na dojazdy do miejsc pracy, szkół ponadpodstawowych i wyższych oraz usług wyższego rzędu. Konieczna jest ciągła modernizacja linii głównie w zakresie stanu technicznego torów, bezpieczeństwa peronów kolejowych oraz przejazdów i przejść przez tory.

### **Śródlądowa Droga Wodna**

Rzeka Wisła to droga wodna o znaczeniu międzynarodowym E-40 (Wisła – Dniestr) i E-70 (Śluza Hohensaaten – Zalew Wiślany) (odcinek wspólny). Jej modernizacja i utrzymanie nie jest zadaniem lokalnym.

### **Ścieżki rowerowe**

Planuje się w gminie trzystopniowy system ścieżek rowerowych:

- międzynarodowa trasa nr 12 Trasa Zamków Polski Północnej (Czarne – ... - Tczew-Malbork - ... – Smętowo Graniczne),
- regionalne trasy: nr 118 Ryjewo-Malbork – Tczew – Świbno oraz trasa regionalna wałem Wisły – przebiegająca łącznie ze szlakiem pieszym (Nadwiślańskim),
- lokalna trasa przebiegająca szlakiem dawnej kolejki wąskotorowej (odcinek Lichnowy – Lichnowki jest już zaprojektowany i w 2010r. planowana jest jego budowa).

### **Pieszce Szlaki turystyczne**

Przez obszar gminy Lichnowy, wzdłuż wałów przeciwpowodziowych wytyczony został pieszy szlak turystyczny – „Nadwiślański”. w studium projektuje się połączenie szlaki „Nadwiślańskiego” i szlaku „Wielkich Żuław” w gminie Nowy Staw. Planowany szlak przebiegać będzie szlakiem dawnej kolejki wąskotorowej.

Zagospodarowanie szlaku polegać powinno zwłaszcza na:

- oznakowaniu szlaku pieszego,
- urządzeniu miejsc odpoczynku dla turystów,
- urządzeniu punktów integracji różnych rodzajów ruchu, np. pkt obsługi turystów w Lisewie Malborskim czy Lichnowkach, na trasie projektowanych ścieżek rowerowych.

## **2.5.3. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej**

### **Zaopatrzenie w wodę**

Planuje się, że do końca 2011 r. cała gmina Lichnowy będzie zaopatrywana w wodę z Centralnego Wodociągu Żuławskiego. Funkcjonujące jeszcze w chwili obecnej ujęcia wody w Lisewie Malborskim oraz w miejscowości Boręty Pierwsze zostaną wyłączone z eksploatacji ze względu na pogarszającą się jakość wody, a wodociągi w tych miejscowościach będą zaopatrywane w wodę z Centralnego Wodociągu Żuławskiego. W początkowej fazie realizacji jest wodociąg Ø160 PE Dąbrowa - Lisewo Malborskie oraz Boręty Pierwsze - Ø110 PE.

Jedynym zatem problemem w zakresie zaopatrzenia w wodę jest obecność znacznej ilości sieci wodociągowych (magistralnych i rozdzielczych) z rur a-c. Planuje się sukcesywną wymianę tych sieci w miarę zwiększania się jej awaryjności.

### **Odprowadzenie ścieków sanitarnych**

W obrębie gminy Lichnowy jedynie miejscowości Lisewo Malborskie i Szymankowo posiadają systemowy układ k.s. Z miejscowości Lisewo malborskie ścieki odprowadzane są kolektorem tłocznym Ø110, 160 do Nowego Stawu, skąd dalej do oczyszczalni ścieków w Czerwonych Stogach k/Malborka. Aglomeracja Malbork została wyznaczona Rozporządzeniem Nr 45/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 24 lutego 2006 r. Ścieki z Szymankowa- kol. tłocznym Ø90 do gminy Miłoradz i dalej również do OMB Czerwone Stogi (Aglomeracja Malbork jak wyżej). Kolektor tłoczny z Lisewa biegnie przez miejscowości Dąbrowa i Lichnowy. Zostały tam wybudowane przepompownie ścieków, do których zostaną odprowadzone ścieki z tych miejscowości po ich skanalizowaniu. Dla m. Lichnowy i Lichnowki został opracowany projekt wykonawczy k.s. i wydano pozwolenie na budowę.

W miejscowości Parchowo zakończono budowę przepompowni ścieków i kolektora tłoczego Ø90 włączonego w kol. tłoczny Lisewo – Nowy Staw. Do nowo wybudowanego układu w pierwszej kolejności zostały odprowadzone ścieki z istniejącego w tej miejscowości osiedla zabudowy wielorodzinnej (po dawnym PGR) istniejącym układem k.s. (istniejąca zakładowa oczyszczalnia ścieków, w zasadzie od dawna niesprawna, została zlikwidowana). Istniejący układ daje możliwości skanalizowania całej miejscowości Parchowo i przyległej Parszewo.

W następnej kolejności proponuje się:

- budowę k.s. w miejscowości Boręty i odprowadzenie ścieków do projektowanej k.s. w miejscowości Dąbrowa oraz objęcie systemem k.s. Boręty Pierwsze i Boręty Drugie oraz przyległe tereny rozwojowe,
- budowę k.s. w m. Pordenowo i odprowadzenie ścieków do proj. k.s. w Lichnowach.

Miejscowości Lichnowki Pierwsze i Lichnowki Drugie oraz m. Starynia są to miejscowości mało i nierozwojowe i w perspektywie najbliższych lat nie są przewidziane do skanalizowania. Nie mniej na mapie uzbrojenia wskazano ewentualne możliwe kierunki odprowadzania ścieków do: Szymankowa z Lichnowek Drugich i Staryni, a z Lichnowek Pierwszych do Lichnow.

W stanie istniejącym ścieki z około 50% gospodarstw domowych są odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków. Dokumentację projektową wykonano i pozwolenie na budowę uzyskano dla sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej około 20% mieszkańców gminy. Kolejne około 20% mieszkańców uzyska możliwość dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków w perspektywie najbliższych 15 lat (do roku 2025). Zatem w tym okresie około 95% mieszkańców gminy objętych zostanie zbiorczymi systemami oczyszczania ścieków. Około 5% mieszkańców będzie odprowadzać ścieki w sposób indywidualny, a ich przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej przewidywane jest w dalszej perspektywie planowania.

### **Odprowadzenie wód opadowych, regulacja stosunków wodnych**

Nie przewiduje się budowy rozległych systemów k.d. Konieczność budowy kanalizacji deszczowej i sposób odprowadzania wód opadowych powinien być rozwiązywany na etapie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a dla poszczególnych obiektów w dokumentacji wykonawczej.

System melioracyjny, nie wymaga on zasadniczej przebudowy, jedynie prawidłowego utrzymania rowów i kanałów melioracyjnych i dbałości o stan techniczny urządzeń (przepusty, rurociągi i studnie drenarskie, zastawki itp.).

W najbliższych latach planowana jest modernizacja i odbudowa wszystkich



urządzeń melioracji szczegółowych w zlewni kanałów Pordenowskiego i 51 Boręty.

Realizacja nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w Studium będzie wymagała każdorazowo wcześniejszych uzgodnień w Zarządzie Melioracji i Gospodarki Wodnej w Malborku odnośnie utrzymania i adaptacji istniejących urządzeń melioracyjnych na tych terenach.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Zaopatrzenie istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych będzie odbywać się poprzez istniejącą lub planowaną sieć elektroenergetyczną. Na całej obszarze gminy dopuszcza się budowę nowych GPZ i trafostacji, dopuszcza się ich przebudowę lub rozbudowę. Na obszarze całej gminy dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych, wysokich, średnich i niskich napięć. Szerokości stref ochronnych od osi linii winny być dostosowane do parametrów technicznych tych linii. Zagospodarowanie terenu w pasie technicznym linii winno być zgodne z przepisami odrębnymi.

Istniejąca na obszarze gminy linia elektroenergetyczna NN 400kV relacji Grudziądz – Gdańsk Błonia planowana jest do modernizacji (dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii). Dla istniejącej linii wymagany jest pas technologiczny o szerokości 80m (t.j. po 40m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). Zagospodarowanie terenu w pasie technicznym winno być zgodne z przepisami odrębnymi.

### **Zaopatrzenie w gaz**

Gazyfikacja gminy Lichnowy jest możliwa z kierunku gminy Nowy Staw, jednakże w skali ponadlokalnej (plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego – 2009) nie przewiduje się gazyfikacji gminy.

Ewentualna gazyfikacja wymaga realizacji następujących inwestycji:

- wybudowanie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 z kierunku gminy Nowy Staw,
- wybudowania stacji redukcyjno - pomiarowej I<sup>0</sup> na terenie gminy,
- budowy gazociągu średniego ciśnienia na terenie gminy.

Gazyfikacja na terenach wiejskich powinna być prowadzona tylko tam, gdzie analizy techniczno-ekonomiczne wykażą opłacalność.

### **Zaopatrzenie w ciepło**

Na podstawie projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (marzec 2007) przyjęto w horyzoncie czasowym 20 lat następujące zasady dotyczące zaopatrzenia gminy w ciepło:

- nie przewiduje się scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło,
- przewiduje się całkowitą eliminację węgla, a indywidualne źródła ciepła w obiektach mieszkaniowych i usługowych powinny być przystosowane do ogrzewania za pomocą biomasy,
- możliwe jest też wykorzystanie niskotemperaturowej energii geotermalnej w pompach ciepłych współpracujących z kolektorami słonecznymi lub w obszarach zabudowy rozproszonej z przydomowymi elektrowniami wiatrowymi,
- ciepła woda użytkowa będzie przygotowywana przez wykorzystanie energii elektrycznej, która powinna być sukcesywnie uzupełniana wykorzystywaniem energii słonecznej,
- przygotowanie i wdrożenie programu termomodernizacji obiektów użyteczności publicznej oraz wspieranie prac termomodernizacyjnych w budynkach mieszkalnych.

### **Gospodarka odpadami**

Istniejące składowisko w m. Lisewo Malborskie planowane jest do rekultywacji. Obecnie prowadzony jest monitoring wysypiska. Odpady z obszaru gminy są unieszkodliwiane poprzez Zakład Zagospodarowania Odpadów „Rokitki” gm. Tczew.

## **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 (2010), 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 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 Lichnowy nie będą lokalizowane, np. lokalizacja nowych elementów komunikacji i infrastruktury technicznej jest ściśle związana z lokalizacją wszelkich form budownictwa. 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**

W gminie Lichnowy występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa; są to:

- Master plan dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 roku – modernizacja linii istniejącej E65/CE65 na odcinkach Warszawa – Gdynia;
- Program rozwoju dróg wodnych Deltą Wisły i Zalewu Wiślanego – Pętla Żuławska Międzynarodowa Droga Wodna E-70, w ramach której przewiduje się budowę punktu widokowego na wale wiślanym w miejscowości Lisewo Malborskie (na obecnym etapie projektowania nie powstała jeszcze koncepcja umiejscowienia punktu widokowego i jest on przewidywany do realizacji po roku 2017) – obszar ten obejmuje całą gminą Lichnowy, a w szczególności trasę wodną rzeką Wisłą i wał Wisły w rejonie miejscowości Lisewo Malborskie.

W gminie Lichnowy nie występują 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 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 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

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

W gminie Lichnowy 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 Lichnowy 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 obowiązkowego

opracowania planów miejscowych.

## **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**

Do terenów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należą wszystkie wyznaczone w studium nowe, większe tereny inwestycyjne, wymienione w rozdziale 2.1. i oznaczone na załączniku graficznym oznaczeniem terenu wraz z kolejnym numerem identyfikacyjnym teren. 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 w granicach docelowej zabudowy i zainwestowania wyznaczonego w studium dla wsi Lichnowy, Lisewo Malborskie i Szymankowo.

## **2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

### **Kształtowanie krajobrazu rolniczego**

Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej są następujące:

1. Kształtowanie struktury krajobrazu rolniczego w sposób stymulujący utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, przez różnicowanie warunków siedliskowych roślin i przez stwarzanie warunków ostożowych dla możliwie jak największej liczby gatunków zwierząt. W tym celu należy wykorzystywać nie zagospodarowane obszary rolnicze oraz popierać i propagować przekształcanie pól o niskich klasach bonitacyjnych gleb na zadrzewienia śródpolne, zalesienia, drobne zbiorniki wodne itp.
2. Na obszarach użytkowanych rolniczo pozostawiać nie przeorywane pasy gruntu (wzdłuż cieków), w celu umożliwienia rozwoju półnaturalnych zbiorowisk roślinnych, które spontanicznie tworzą się w wyniku braku bezpośredniego użytkowania (zarośla, szuwały, ugrupowania roślinności bagiennej) lub pod wpływem koszenia i wypasu.
3. Chronić ekosystemy półnaturalne (np. łąki) i synantropijne w warunkach normalnego użytkowania gospodarczego dużych obszarów. Ponieważ ekosystemy te powstały i utrzymują się w wyniku różnych form działalności ludzkiej, należy pielęgnować tradycyjne sposoby gospodarowania, przynajmniej w takim zakresie, aby ww. typy ekosystemów utrzymywały się.
4. Objąć ochroną zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz dążyć do ich większego udziału powierzchniowego, przez protekcję spontanicznego rozwoju drzew i krzewów na miedzach i innych miejscach nie nadających się do rolniczego

wykorzystania.

5. Tworzyć bariery biogeochemiczne, przeciwdziałające rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń przez migrację wodną oraz powstawaniu erozji wietrznej i wodnej.
6. Rekultywować drobne tereny zdewastowane zgodnie z zasadą kształtowania zróżnicowanych warunków środowiskowych, stosując głównie kierunek rekultywacji fitomelioracyjny i krajobrazowy.

#### **Uprawa, hodowla, agrotechnika**

Na obszarze gminy należy propagować następujące działania:

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

## 2.11. Obszary **szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych**

### **Zagrożenie powodziowe**

W granicach gminy Lichnowy występują obszary **szczególnego zagrożenia powodzią**:

- obszary **szczególnego zagrożenia powodzią** obejmujące obszar międzywała Wisły (tereny okresowych zalewów Wisły),
- obszary potencjalnego zagrożenia powodzią w przypadku przelania się wód Wisły przez korony wałów lub przerwania wałów - pozostały obszar gminy (82-83% terenu).

Na obszarach **szczególnego zagrożenia powodzią** (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat i raz na 10 lat) obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego. Zasięgi zagrożenia powodziowego dla obszaru gminy Lichnowy są dostępne na stronie <http://mapy.isok.gov.pl> i okresowo podlegają aktualizacji.

Zgodnie z przepisami prawa wodnego obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od wałów przeciwpowodziowych z każdej strony wału, t.j. po stronie odpowietrznej i nawietrznej wału. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może wydać decyzję o zwolnieniu z powyższych zakazów.

Pomimo iż rzędne korony wałów przeciwpowodziowych Wisły przewyższają notowane wysokie stany wody, nie można przyjąć, iż gwarantują one pełne bezpieczeństwo. Obszar zmeliorowany gminy chroniony wałami przeciwpowodziowymi to 7331 ha.

Zagrożenie powodziowe związane jest również w półroczu zimowym z wezbraniem roztopowymi oraz zatorowymi na Zatoce Gdańskiej lub w samym korycie rzeki, a także ze zjawiskiem cofki wód Wisły na skutek sztormów (w skrajnych przypadkach do 60 km od ujścia). W okresie letnim występują wezbrania opadowe, których następstwem może być powódź opadowo-rozlewna. Obszar delty Wisły zagrożony jest także powodzią o charakterze lokalnym wywołaną przez długotrwałe opady lub deszcze nawalne, w przypadku kiedy ilość dopływającej do stacji pomp wody przekroczy ich wydajność, lub gdy przekroczona zostanie zdolność odprowadzania wody przez kanały i rowy melioracyjne.

Warunkiem utrzymania prawidłowego poziomu wód na terenach żuławskich jest utrzymanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych i systemu melioracyjnego regulującego poziom wód gruntowych. Do szczególnie zagrożonych należą tereny depresyjne i przydepresyjne. Przyczyni się do tego projekt „Kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe Żuław”. Projekt będzie realizowany ze środków Funduszu Spójności w ramach III osi priorytetowej „Zarządzanie zasobami i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska”. Koszt I etapu tego projektu to 647 mln zł, z czego 85% to dotacja Unii Europejskiej.

Jego elementami są:

- modernizacja Gdańskiego Węzła Wodnego (Kanał Raduni, pompownia sztormowa na Odplywie Motławy, wały przeciwpowodziowe, wrota Rozwójka i inne);
- zwiększenie zabezpieczenia przeciwpowodziowego od rzeki Wisły na odcinku Żuław (kierownice na ujściu, lodołamacze, budowle regulacyjne, rzeki, wały przeciwpowodziowe, modernizacja obiektów hydrotechnicznych);

- zwiększenie bezpieczeństwa powodziowego zagrażającego od Zalewu Wiślanego (wrota i pompownia na Tudze, wały przeciwpowodziowe, modernizacja urządzeń na Nogacie);
- zwiększenie bezpieczeństwa powodziowego wewnątrz terytorium Żuław (41 pompowni, kanały odwadniające, wały przeciwpowodziowe).

### **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 (soliflukcja<sup>1</sup>) mogą pojawiać się już przy kącie nachylenia 2-7<sup>0</sup>, przy 7-15<sup>0</sup> może wystąpić silne splezywanie i soliflukcja oraz osuwanie. Soliflukcja to proces pełnienia pokrywy zwietrzelinowej, nasiąkniętej wodą według Klimaszewskiego 1978. Przy kącie nachylenia terenu 15-35<sup>0</sup> możliwe jest silne osuwanie gruntu. Za osuwiskotwórcze uznaje się generalnie nachylenie terenu 15-35<sup>0</sup>. Powyżej 35<sup>0</sup> występuje zjawisko odpadania i obrywania mas skalnych i zwietrzelin.

Zagrożenie morfodynamiczne na obszarze gminy ma znaczenie lokalne i głównie potencjalne. Na terenie gminy Lichnowy nie występują zarejestrowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

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

Nie występują na obszarze gminy Lichnowy.

## **2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Obszary nie występują w gminie Lichnowy.

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

W Studium nie wyznacza się obszarów specjalnych polityk przestrzennych – obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji. Obszary wymagające przekształceń to np. tereny zdewastowane, nieużytkowane, wymagające przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych. Mogą to być np. tereny dawnych baz produkcji rolniczej, tereny poeksploatacyjne, itp. Obecnie obszary te są przedmiotem indywidualnych działań poszczególnych inwestorów nie przewiduje się objęcia ich

specjalnymi gminnymi programami przestrzennymi.

Obszarem przeznaczonym do rekultywacji na obszarze gminy jest teren nieczynnego już wysypiska w Lisewie Malborskim.

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

Na obszarze gminy Lichnowy występują tereny zamknięte:

- obszar w obrębie ewidencyjnym Lisewo: dz. nr 68/6 - 0,6900 ha, 68/7- 0,5100 ha, 68/8 - 49,5000 ha decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 0-11/MON z dnia 28.12.2000r. został uznany jako tereny zamknięte, które zostały określone jako kompleks wojskowy nr 2107,
- obszary kolejowe związane z przebiegiem linii kolejowej nr 9 (E65).

Granice terenów zamkniętych zaznaczono na załączniku graficznym – Kierunki zagospodarowania przestrzennego 1:10000.

Fragment obszaru gminy jest zlokalizowany w strefie kontrolowanej (MCTR) wokół lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w związku z powyższym zagospodarowanie terenu winno być realizowane zgodnie z przepisami prawa lotniczego. Infrastruktura telekomunikacyjna nie może oddziaływać negatywnie na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego, w tym systemów łączności zlokalizowanych na terenie kompleksu wojskowego (dot. emisji i potencjalnych zakłóceń pasma lotniczego).

## **2.16. 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. Elektroenergetyka**

Planowana jest lokalizacja na obszarze gminy elektrowni wiatrowych i innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Istniejąca linia elektroenergetyczna NN 400kV planowana jest do modernizacji.

### **2. Tereny rozwojowe pod zabudowę mieszkaniową**

W studium wyznaczono duże obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – łącznie ok. 111 ha, zlokalizowane w poszczególnych miejscowościach. Większość z tych obszarów wymaga sporządzenia planów miejscowych, gdyż zlokalizowane są na terenach nie przewidywanych pod taką funkcję w dotychczasowych planach miejscowych i nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Dotyczy to ok. 24ha gruntów we wsi Lichnowy, prawie 40ha we wsi Dabrowa, ok. 13,5 ha we wsi Lisewo Malborskie, ok. 2 ha we wsi Szymankowo i ok. 3,5ha we wsi Lichnowki. Tereny te zadysonowane w studium są wynikiem wniosków złożonych przez właścicieli terenów, są najczęściej powodowane chęcią zbycia terenów rolnych, których uprawa w ocenie właścicieli jest nieopłacalna. Zazwyczaj brak jest konkretnego nabywcy czy inwestora, a ewentualna realizacja zabudowy na tych



terenach, trudna jest do prognozowania w czasie, co doprowadzić może do chaosu przestrzennego. Nawet przy założeniu wzrostu liczby mieszkańców w najbliższych latach potrzeby wyrażane przez właścicieli gruntów są zbyt wysokie jak na realne potrzeby i możliwości finansowe Gminy.

Warto byłoby zatem ustalić priorytety w sporządzaniu planów miejscowych, a przede wszystkim w uzbrajaniu terenów, aby nie doprowadzić do sytuacji, w której tereny inwestycyjne wyznaczone w studium będą zainwestowane w przypadkowych częściach lub ich zainwestowanie znacznie przeciągnie się w czasie.

### 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego

W studium przeprowadzono waloryzację zasobów dziedzictwa kulturowego wyodrębniając obszary i obiekty o wartościach historycznych wskazane do ochrony. Zaniechanie działań ochronnych w zakresie dziedzictwa kulturowego gminy pogłębić może istniejące zjawisko postępującego zaniku oryginalnych, żuławskich rozwiązań przestrzenno-architektonicznych i dawnej kultury użytkowania przestrzeni. Wsie pozbawione zostaną wyrazistości regionalnej i będzie jednymi z wielu jednakowych „miejscowości wiejskich”.

W opracowaniach studialnych obejmujących obszary i obiekty o wartościach historycznych należy określić przede wszystkim:

- przedmiot ochrony wraz ze wskazaniem wszystkich jego elementów,
- strefy działań na rzecz ochrony dóbr kultury i harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego;
- rodzaj działań dla wyznaczonych stref - ograniczenia, nakazy i zakazy w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- zadania polityki konserwatorskiej w postaci postulowanych obiektów oraz miejsc do wpisania do rejestru zabytków;
- prognozę skutków podjęcia bądź zaniechania powyższych działań.
- możliwości wykorzystania obiektów 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.

## **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Przyjęte rozwiązania i ustalenia zostały zainicjowane uchwałą nr XLIV/357/2023 Rady Gminy Lichnowy z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lichnowy.

Przedmiotem zmiany studium jest wskazanie obszarów potencjalnej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych i elektrowni fotowoltaicznych, wraz z towarzyszącymi im urządzeniami infrastruktury technicznej, magazynami energii, drogami dojazdowymi, korytarzami infrastruktury technicznej oraz strefami możliwego oddziaływania. Pozostałe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lichnowy (uchwała nr XLIII/453/2010 Rady Gminy Lichnowy z dnia 13 sierpnia 2010 r.) zachowuje

***zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Lichnowy  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO***

się bez zmian.

Procedura opracowania zmiany studium spełnia wymogi Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Ze względu na opracowanie zmiany studium wyłącznie w celu wskazania obszarów potencjalnej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych i elektrowni fotowoltaicznych, wraz z towarzyszącymi im urządzeniami infrastruktury technicznej, magazynami energii, drogami dojazdowymi, korytarzami infrastruktury technicznej oraz strefami możliwego oddziaływania, odstąpiono od bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęto, iż takie bilansowanie jest bezzasadne ze względu na specyfikę niniejszej zmiany studium.

Zgodnie z wyrokiem NSA II OSK 2908/16 z dn. 20.11.2017 r. przepis art. 10 ust 5 ustawy nie dotyczy przedmiotowej zmiany studium. Zgodnie z powyższym wyrokiem NSA nie ma w przedmiotowej sprawie zastosowania obowiązek sporządzenia bilansu, bowiem bilans wykonuje się przy zmianie całościowej studium w granicach administracyjnych gminy, a nie w przypadku punktowej zmiany studium na fragmencie gminy: *„Inaczej sytuacja będzie wyglądać w przypadkach, gdy studium, jako całość, będzie uchwalane już w czasie obowiązywania znowelizowanych przepisów. Wtedy do jego zmian konieczne będzie stosowanie wymogów, do których nawiązuje art. 9 ust. 3a u.p.z.p.”*