
G M I N A P S Z C Z Ó Ł K I

PLAN OGÓLNY GMINY PSZCZÓŁKI

UZASADNIENIE

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 - 80-311 GDAŃSK
SPÓŁKA Z O.O. TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 
URBANISTYCZNE

N I P 584-020-36-47 R E G O N 008049023
K R S 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl
ROK ZAŁOŻENIA 1989

C Z E R W I E C 2 0 2 6 R .

ZESPÓŁ AUTORSKI

Projekt PLANU OGÓLNEGO GMINY PSZCZÓŁKI został wykonany przez zespół
Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w następującym składzie:

- mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska
- mgr inż. Katarzyna Piłatowicz
- mgr Anna Świątkiewicz
- mgr Karol Poklękowski
- mgr inż. Matylda Piskorska
- mgr Bartosz Łęczycki
- mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin
- mgr inż. arch. Piotr Rugień
- mgr Dominika Kisiel
- inż. Kinga Okupska
- inż. Alicja Borek
- Krzysztof Piskorski

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PSZCZÓŁKI

składa się z części tekstowej i graficznej

Część tekstowa UZASADNIENIA składa się z trzech części:

1. **CZĘŚĆ I: „UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkty od 1 do 6;
2. **CZĘŚĆ II: „BILANS ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ”** zawiera analizę uwarunkowań, o których mowa w art. 13b. ustawy o pizp punkt 7.
3. **CZĘŚĆ III: „USTALENIA PLANU OGÓLNEGO”**

Część graficzna UZASADNIENIA składa się z trzech map:

- **MAPA NR 1: UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZÓŁKI;**
- **MAPA NR 2: PLAN OGÓLNY GMINY PSZCZÓŁKI;**
- **MAPA NR 3: PLAN OGÓLNY GMINY PSZCZÓŁKI NA TLE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.**

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 - Zabytki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Załącznik nr 2 - Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Wójta w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Załącznik nr 3 - Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Pszczółki.

SPIS TREŚCI

WSTĘP.....	8
1. Przedmiot opracowania	8
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	9
CZĘŚĆ I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	10
1. Ogólna charakterystyka gminy	10
2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z dokumentów strategicznych	11
2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego	11
2.2. Polityka przestrzenna gminy	16
2.2.1. Strategia rozwoju Gminy Pszczółki	16
2.2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki	19
3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych	22
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	22
3.2. Zagrożenie powodzią.....	23
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	24
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	25
3.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	26
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych	26
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	27
3.8. Złoża kopalin, podziemne magazyny.....	27
3.8.1. Złoża kopalin.....	27
3.8.2. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	29
3.8.3. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	29
3.9. Uzdrowiska	29
3.10. Zabytki objęte formami ochrony	29
3.10.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	30
3.10.2. Obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków	30
3.10.3. Stanowiska archeologiczne	30
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	32
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	32
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	33
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	33
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	35
3.16. Obszary ciche.....	35

3.17.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	35
3.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	36
3.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego	36
3.20.	Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarzy....	36
4.	Infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna	37
4.1.	Infrastruktura społeczna	37
4.2.	Infrastruktura transportowa	41
4.2.1.	Układ drogowy wg kategorii dróg	41
4.2.2.	Linie kolejowe.....	45
4.2.3.	Infrastruktura integracji transportu pasażerskiego.....	48
4.3.	Infrastruktura techniczna	50
4.3.1.	System zaopatrzenia w wodę.....	50
4.3.2.	System kanalizacji sanitarnej.....	50
4.3.3.	System kanalizacji deszczowej.....	51
4.3.4.	Gospodarka odpadami	52
4.3.5.	System zaopatrzenia w ciepło	53
4.3.6.	System zaopatrzenia w gaz.....	53
4.3.7.	Infrastruktura elektroenergetyczna	54
4.3.8.	Infrastruktura rurociągów surowcowych	56
5.	Audyt krajobrazowy	57
6.	Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego	57
6.1.	Osnowa ekologiczna gminy	57
6.2.	Uwarunkowania dla lokalizacji elektrowni słonecznych	59
6.3.	Czynniki potencjalnie ograniczające możliwości zagospodarowania i użytkowania terenu.	60
CZĘŚĆ II Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.....		62
1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	62
1.1.	Sytuacja demograficzna i mieszkaniowa w gminie Pszczółki	62
1.2.	Prognoza demograficzna dla gminy Pszczółki	63
1.3.	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca.	63
1.4.	Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	64
2.	Chłonność terenów niezabudowanych	65
2.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	65
2.2.	Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową.....	66
2.3.	Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	67

2.4.	Luki w istniejącej zabudowie	70
2.5.	Chłonność terenów w strefach planistycznych	71
3.	Sposób zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w POG.....	72
CZĘŚĆ III - Ustalenia planu ogólnego		74
1.	Rodzaje stref planistycznych wyznaczonych w POG	74
2.	Charakterystyka stref planistycznych.....	74
2.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	75
2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	76
2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	80
2.4.	Strefa usługowa	81
2.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	83
2.6.	Strefa gospodarcza	83
2.7.	Strefa infrastrukturalna	83
2.8.	Strefa zieleni i rekreacji	84
2.9.	Strefa cmentarzy	87
2.10.	Strefa produkcji rolniczej.....	87
2.11.	Strefa otwarta.....	89
2.12.	Strefa komunikacyjna	90
3.	Fakultatywne elementy planu ogólnego	91
3.1.	Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ)	91
3.2.	Obszary zabudowy śródmiejskiej	92
3.3.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	92
4.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp.....	93
Załączniki		100
Załącznik nr 1 - Zabytki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków		100
Załącznik nr 2 - Inne zabytki nieruchomości wyznaczone przez Wójta w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków		103
Załącznik nr 3 - Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Pszczółki		104

SPIS RYCIN

Rycina 1.	Rozmieszczenie ludności na obszarze gminy Pszczółki	11
Rycina 2.	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Pszczółki	18
Rycina 3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Pszczółki	20
Rycina 4.	Formy ochrony przyrody w granicach gminy i jej otoczeniu	23
Rycina 5.	Zagrożenie powodziowe	24

Rycina 6. System melioracji wodnych w granicach gminy Pszczółki	25
Rycina 7. Udokumentowane złoża kopalin	28
Rycina 8. Obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne	31
Rycina 9. Tereny zamknięte na terenie gminy Pszczółki	32
Rycina 10. Cmentarze wraz ze strefami ochronnymi na terenie gminy Pszczółki.....	37
Rycina 11. Infrastruktura społeczna - edukacja.....	38
Rycina 12. Infrastruktura społeczna - ochrona zdrowia, kultura, opieka społeczna	39
Rycina 13. Infrastruktura społeczna - sport, rekreacja.....	41
Rycina 14. Układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym	42
Rycina 15. Układ drogowy według kategorii dróg.....	45
Rycina 16. Przebieg linii kolejowych przez gminę Pszczółki	46
Rycina 17. Jeden z wariantów przebiegu linii kolejowych w ramach inwestycji CPK.....	47
Rycina 18. Linie autobusowe na terenie gminy Pszczółki	49
Rycina 19. Obszar aglomeracji gminy Pszczółki objęty siecią kanalizacji sanitarnej	51
Rycina 20. Infrastruktura techniczna w gminie Pszczółki	56
Rycina 21. Osnowa ekologiczna i połączenia przyrodnicze	58
Rycina 22. Lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii słonecznej	60
Rycina 23. Pokrycie obszaru gminy Pszczółki miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	66
Rycina 24. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową	67
Rycina 25. OUZ (obszary uzupełnień zabudowy) zgodnie z ust 1. Rozporządzenia OUZ	68
Rycina 26. OUZ pomniejszone o obszary mpzp.....	70
Rycina 27. Luki w istniejącej zabudowie mieszkaniowej.....	71
Rycina 28. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczony w planie ogólnym gminy Pszczółki	92

SPIS TABEL

Tabela 1. Wykaz wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody w granicach gminy oraz w najbliższym sąsiedztwie	22
Tabela 2. Zestawienie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy.....	27
Tabela 3. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	30
Tabela 4. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych.....	30
Tabela 5. Wykaz dróg krajowych w gminie Pszczółki	42
Tabela 6. Wykaz dróg powiatowych w gminie Pszczółki	43
Tabela 7. Wykaz dróg gminnych w gminie Pszczółki.....	43
Tabela 8. Hydrofornie na obszarze gminy Pszczółki.....	50
Tabela 9. Czynniki warunkujące możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z obowiązującego prawa	60
Tabela 10. Zmiany w liczbie ludności w latach 2005 – 2024	62
Tabela 11. Zasoby i warunki mieszkaniowe	62
Tabela 12. Prognoza demograficzna dla gm. Pszczółki	63
Tabela 13. Prognoza P20 powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca gminy Pszczółki	64
Tabela 14. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ, SW i SZ.....	72
Tabela 15. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.....	74
Tabela 16. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	75

Tabela 17. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	76
Tabela 18. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	80
Tabela 19. Strefa usługowa	81
Tabela 20. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	83
Tabela 21. Strefa gospodarcza	83
Tabela 22. Strefa infrastrukturalna	84
Tabela 23. Strefa zieleni i rekreacji.....	84
Tabela 24. Strefa cmentarzy.....	87
Tabela 25. Strefa produkcji rolniczej.....	87
Tabela 26. Strefa otwarta.....	89
Tabela 27. Strefa komunikacyjna	91

WYJAŚNIENIE SKRÓTÓW UŻYTYCH W TEKŚCIE

ustawa o pizp: ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 poz. 1130 ze zm.);

ustawa poś: ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);

ustawa o ogril: ustwa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);

PZPWP 2030: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.

WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Plan Ogólny Gminy Pszczółki, sporządzany na podstawie Uchwały Nr XV/80/25 Rady Gminy Pszczółki z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Pszczółki.

Plan ogólny obejmuje cały obszar gminy o łącznej powierzchni około 50,15 km².

Opracowanie stanowi nowy, kompleksowy dokument planistyczny, określający politykę przestrzenną gminy oraz ramy dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny sporządzany jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688).

Ustalenia planu ogólnego opracowano z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, wynikających w szczególności z:

- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego,
- obowiązujących przepisów odrębnych,
- występowania obszarów i obiektów chronionych w granicach gminy,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej,
- rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego województwa pomorskiego,
- analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki (uchwała Nr XXIII/196/16 z dnia 29 czerwca 2016 r.).

Przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz pozostałych ustaleń planu ogólnego uwzględniono w szczególności:

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących struktur osadniczych,
- tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej,
- potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej i transportowej,
- uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe gminy,
- wnioski złożone w odpowiedzi na ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do planu ogólnego.

Zakres opracowania Planu ogólnego gminy Pszczółki został określony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz aktami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie, w szczególności rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie planu ogólnego gminy (Dz.U. 2023 poz. 2758).

Plan ogólny stanowi dokument planistyczny o charakterze strategiczno-kierunkowym, obejmujący cały obszar gminy i służący określeniu polityki przestrzennej gminy oraz zasad kształtowania i prowadzenia

polityki przestrzennej w skali lokalnej. Jest dokumentem obligatoryjnym, którego ustalenia stanowiąc będą podstawą do:

- sporządzania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- realizacji strategii rozwoju gminy w zakresie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Plan ogólny gminy Pszczółki sporządzono w formie danych przestrzennych, obejmujących między innymi:

- przestrzenną lokalizację obszaru objętego planem w postaci danych wektorowych,
- atrybuty zawierające informacje o akcie planistycznym,
- przestrzenną lokalizację stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz granice obszarów o różnych standardach lub regulacjach obowiązujących w gminie,
- atrybuty opisowe zawierające informacje o poszczególnych obiektach przestrzennych i ich parametrach.

Celem sporządzenia Planu ogólnego gminy Pszczółki jest:

- zapewnienie spójnego i zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy,
- stworzenie podstaw prawnych do dalszego prowadzenia polityki przestrzennej,
- uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
- wyznaczenie stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy,
- stworzenie narzędzia do skutecznego i racjonalnego zarządzania przestrzenią gminy.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Pszczółki sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie Uchwały Nr XV/80/25 Rady Gminy Pszczółki z dnia 27 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Pszczółki.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

CZĘŚĆ I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

1. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Pszczółki jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa pomorskiego, w powiecie gdańskim. Siedzibą władz gminy jest wieś Pszczółki. Pszczółki znajdują się w odległości około 23 km od Gdańska i 10 km od Tczewa, co czyni je dogodnie usytuowanym zapleczem mieszkaniowym i gospodarczym dla obszaru metropolitalnego. Gmina graniczy od zachodu z gminą Trąbki Wielkie, od wschodu z gminą Suchy Dąb, od południa z gminą Tczew, a od północy z gminą Pruszcz Gdański. Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Trójmiasta oraz w strukturze aglomeracji trójmiejskiej ma istotny wpływ na rozwój przestrzenny, gospodarczy i demograficzny gminy.

Teren gminy położony jest na pograniczu trzech regionów etniczno-kulturowych: Żuław, Kociewia i Kaszub. W ujęciu fizycznogeograficznym obszar gminy obejmuje część Żuław Gdańskich, należących do mezoregionu Żuław Wiślanych, oraz częściowo Pojezierza Starogardzkiego i Pojezierza Kaszubskiego, będących częścią Pojezierza Wschodniopomorskiego.

Krajobraz gminy ma charakter nizinny, z dominacją wysokiej jakości gruntów rolnych. Gmina zajmuje powierzchnię 5 015 ha, z czego aż 84% stanowią tereny użytkowane rolniczo. Lasy i zadrzewienia zajmują zaledwie 0,02% powierzchni, natomiast pozostałe grunty obejmują tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej oraz obszary infrastruktury komunikacyjnej.

Gmina Pszczółki pełni funkcję zaplecza mieszkaniowego oraz rolniczo-przemysłowego w strukturze obszaru metropolitalnego. Działa tu wiele gospodarstw rolnych – zarówno mniejszych, rodzinnych, jak i większych, wyspecjalizowanych w produkcji towarowej. Rolnictwo wciąż odgrywa ważną rolę w lokalnej gospodarce, jednak coraz większego znaczenia nabierają funkcje osadnicze i usługowe. Bliskość Gdańska i Tczewa, a także doskonała dostępność komunikacyjna, sprzyjają napływowi nowych mieszkańców oraz rozwojowi przedsiębiorczości. W strukturze aglomeracji trójmiejskiej gmina stanowi ważny obszar rozwoju strefy podmiejskiej, łączący funkcje mieszkaniowe z aktywnością gospodarczą, w tym produkcją i usługami o charakterze lokalnym i regionalnym.

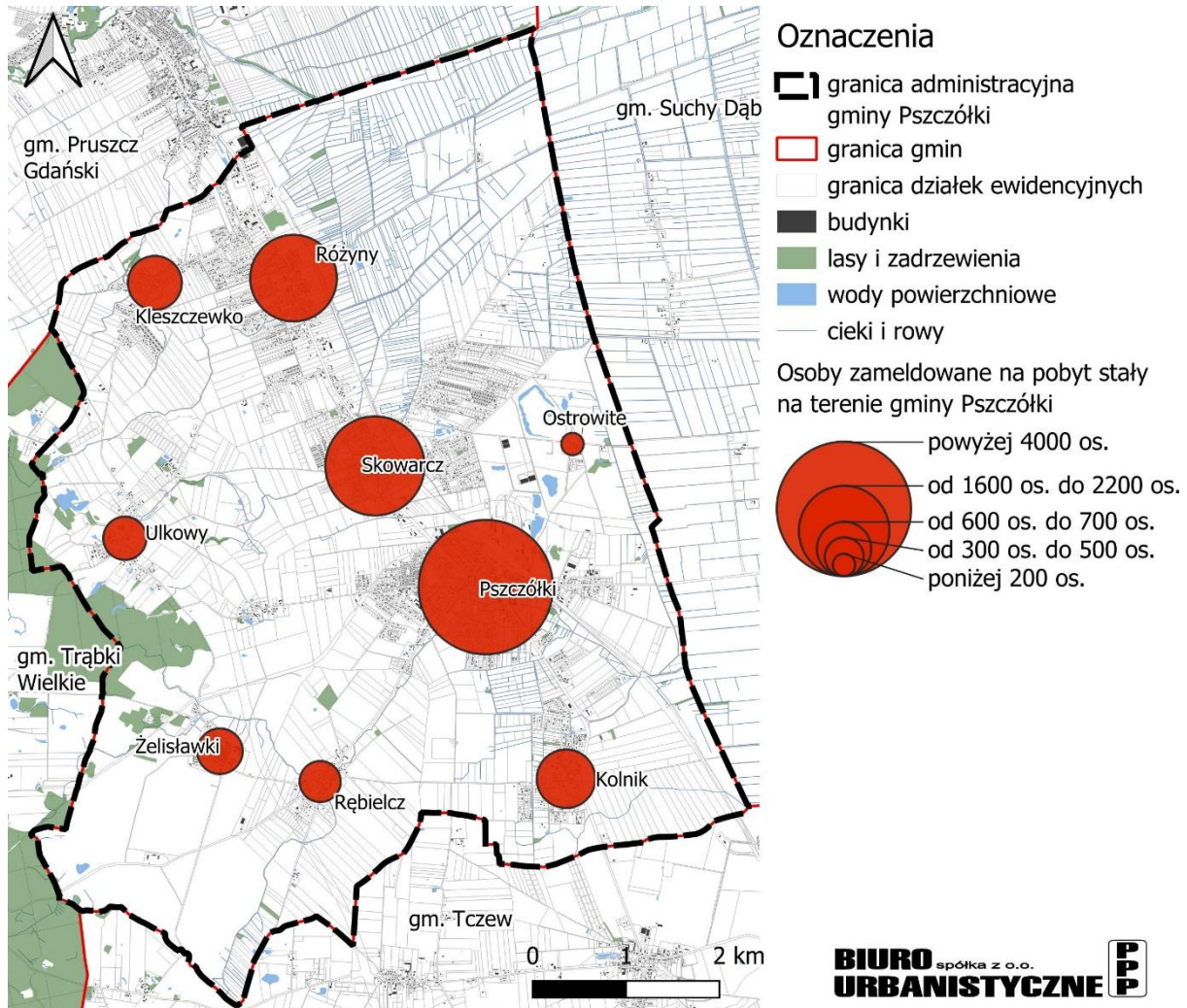
Przez teren gminy przebiegają główne ciągi komunikacyjne o znaczeniu krajowym i międzynarodowym – autostrada A1, droga krajowa nr 91 (dawna E75) oraz linia kolejowa nr 9 Warszawa–Gdańsk. Położenie to zapewnia dogodne połączenia z głównymi ośrodkami regionu, portami morskimi oraz zapleczem południowym kraju, wpisując gminę w układ transportowy aglomeracji trójmiejskiej.

Gmina obejmuje dziewięć miejscowości: Pszczółki, Skowarcz, Różyny, Kolnik, Rębielcz, Żelistawki, Ostrowite, Kleszczewko i Ulkowy. Według danych z 2024 roku, najwięcej mieszkańców zameldowanych na pobyt stały i czasowy mieszka w miejscowości Pszczółki – 4 086 osób. Kolejne pod względem liczby ludności są Skowarcz i Różyny – obie przekraczają próg tysiąca mieszkańców. Według danych z Ewidencji Ludności w Gminie Pszczółki, na koniec maja 2025 roku zameldowanych na pobyt stały i czasowy było 10 484 mieszkańców.

Według prognozy demograficznej Głównego Urzędu Statystycznego, gmina znajduje się w fazie systematycznego wzrostu liczby ludności. Przewiduje się, że do roku 2044 populacja wzrośnie do poziomu 12 836 osób. Tendencja ta potwierdza utrzymujące się procesy suburbanizacji oraz rosnącą atrakcyjność osiedleńczą gminy w skali regionalnej.

Gmina Pszczółki stanowi obecnie obszar dynamicznego rozwoju, o rosnącym znaczeniu mieszkaniowym i usługowym. Zachowując swój rolniczy krajobraz i lokalną tożsamość – szczególnie związaną z tradycją pszczelarską – gmina łączy harmonijnie dziedzictwo kulturowe z nowoczesnymi kierunkami rozwoju, wpisując się w procesy integracji przestrzennej i funkcjonalnej aglomeracji trójmiejskiej.

Rycina 1. Rozmieszczenie ludności na obszarze gminy Pszczółki



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Raportu o Stanie Gminy Pszczółki za 2024 rok.

2. Uwarunkowania rozwoju wynikające z dokumentów strategicznych

2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 został przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603) Jest to podstawowy dokument planistyczny wyznaczający cele strategiczne województwa w układzie przestrzennym. Dokument ten formułuje uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju województwa pomorskiego oraz zasady i kierunki kształtowania struktury przestrzennej województwa. PZPWP 2030 zobowiązuje władze województwa oraz inne podmioty administracji publicznej w zakresie przestrzegania priorytetów rozwojowych i prowadzenia polityki przestrzennej zgodnie z ustalonymi kierunkami. Dokument ten ustanawia podstawę do konstruowania programów operacyjnych rozwoju województwa. PZPWP 2030 jest też podstawą do formułowania wniosków do dokumentów planistycznych opracowywanych na różnych szczeblach samorządu terytorialnego, ich oceny, pod kątem realizacji celów regionalnych.

Informacje i wnioski Zarządu Województwa Pomorskiego do planu ogólnego Gminy Pszczółki zostały przekazane pismem znak DRRP-G.7637.170.2025 z dnia 27.06.2025 r.¹ Składają się z dwóch części, zebranych w zestawieniu poniżej.

CZĘŚĆ I: Ustalenia horyzontalne (zasady zagospodarowania przestrzennego) odnoszące się do planu ogólnego gminy Pszczółki w jej granicach administracyjnych:

1. w zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:
 - ❖ zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym ośrodków lokalnych – miejscowości gminnych oraz innych miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym (zasada 1.1.1.);
 - ❖ zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą między innymi na:
 - 1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja,...);
 - 2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy;
 - 3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.2.);
 - ❖ zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą m. in. na:
 - 1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałającym amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
 - 2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
 - 3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.3.);
 - ❖ zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:
 - 1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);
 - 2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),

¹ Treść wniosku została sformułowana w oparciu o Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia- Sopot 2030, stanowiącego część Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz w zakresie wzmocnienia relacji funkcjonalno- przestrzennych miejskich obszarów funkcjonalnych - Planu województwa (zał. 2).

- b) systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),
 - c) podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.5.);
- ❖ zasadę rejonizacji przestrzeni OM, różnicującej intensywność i charakter procesów związanych z kształtowaniem terenów mieszkalnictwa w podziale na 8 rejonów, w tym rejon bezpośredniego otoczenia Trójmiasta (B) - uzupełniania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej (zasada 1.1.13).
2. w zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:
- ❖ zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:
 - 1) podstawowych usług publicznych;
 - 2) transportu zbiorowego;
 - 3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych,
 - przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1);
 - ❖ zasadę określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
 - ❖ zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);
3. w zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:
- ❖ zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników ,w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);
4. w zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:
- ❖ zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni, w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy² wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);
 - ❖ zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:

² W PZPWP wskazano wprost odwołanie do treści studium, jednak dopuszcza się stosowanie go także do zapisów planu ogólnego.

- 1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczenia (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektywnej;
 - 2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu;
 - 3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);
5. w zakresie wzmacniania całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:
- ❖ zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez:
 - 1) uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
 - 2) uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
 - ❖ zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położone na terenie gminy trasy regionalne nr 117 i 118 (zasada 2.3.8.);
6. w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:
- ❖ zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
 - 1) wg klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi:
 - autostrady (A) – droga nr A1,
 - drogi główne ruchu przyspieszonego (GP) – droga nr 91 (odcinek: Łęgowo - gr. woj.),
 - 2) z zachowaniem następujących zasad szczegółowych: w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);
 - ❖ zasadę hierarchizacji węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych, dworców autobusowych i portów lotniczych, wyróżniając:
 - 1) węzły integracyjne lokalne (L) - w tym Pszczółki - obejmują przyległe gminy i umożliwiają integrację transportu kolejowego z transportem autobusowym i transportem indywidualnym lub regionalnego transportu autobusowego z transportem indywidualnym;
 - 2) przystanki zintegrowane (PZ), w tym: Różyny, Skowarcz (zasada 2.4.7.);
7. w zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:
- ❖ zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zasada 2.5.4.);
8. w zakresie kształtowania struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa:

❖ zasadę bezwzględnego zachowania i ochrony terenów i obiektów służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa, na które składają się w szczególności: elementy infrastruktury transportowej (zasada 2.6.3.);

9. w zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:

❖ zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który na terenie gminy składa korytarz subregionalny Doliny Kłodawy (zasada 3.1.1.);

❖ zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (zwłaszcza w obszarach korytarzy ekologicznych) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);

❖ zasadę bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne (zasada 3.1.4.);

10. w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:

❖ zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.);

❖ zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.);

CZĘŚĆ II: Ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5):

Na obszarze gminy Pszczółki w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego **nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego będące zadaniem samorządu województwa**, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego).

Na obszarze ww. gminy **przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym niebędących zadaniami samorządu województwa**, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy³:

1. Modernizacja linii kolejowej E 65/C-E 65 na odcinku Warszawa - Gdynia w zakresie warstwy nadrzędnej LCS, ERTMS/ETCS/ GSM-R, DSAT oraz zasilania układu trakcyjnego (inwestycja ukończona),
2. II nitka Rurociągu Północnego (Płock – Gdańsk),
3. Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym aglomeracja Pszczółki,

³ Dla inwestycji niebędących zadaniami SWP szczegółowych informacji może udzielić właściwy, wskazany w załączniku nr 1 PZPWP, podmiot odpowiedzialny za realizację zadania.

4. Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, w tym aglomeracja Pszczółki,
5. Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami,
6. Przebudowa wałów przeciwpowodziowych rzek Raduni, Kłodawy i Bielawy (m. Gdańsk i Pruszcz Gdański oraz gm. Pruszcz Gdański, Suchy Dąb i Pszczółki).

2.2. Polityka przestrzenna gminy

2.2.1. Strategia rozwoju Gminy Pszczółki

"Strategia rozwoju Gminy Pszczółki na lata 2021 - 2030" została przyjęta uchwałą Nr XLVI/297/21 Rady Gminy Pszczółki z dnia 10 grudnia 2021 r., z korektą przyjętą uchwałą Nr LXI/376/22 Rady Gminy Pszczółki z dnia 22 września 2022 r. Stanowi zbiorczy dokument wyznaczających długofalowy i kompleksowy plan działań mających na celu zapewnienie dynamicznego rozwoju całej gminy. Strategia Rozwoju Gminy Pszczółki na lata 2021-2030 jest w pełni kompatybilna z dokumentami strategicznymi województwa pomorskiego. Umożliwia to realizowanie spójnej polityki na lokalnym szczeblu zarządzania rozwojem oraz ułatwia osiągnięcie efektu synergicznego na etapie jej realizacji. Modelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną województwa pomorskiego tworzą:

- regionalny system obszarów chronionych i powiązań ekologicznych,
- zhierarchizowana policentryczna sieć ośrodków osadniczych (w tym ich obszarów funkcjonalnych),
- ponadregionalne pasma rozwojowe, których potencjał związany jest w szczególności z przebiegiem infrastruktury sieci TEN-T i TEN-E,
- wielofunkcyjne strefy.

Ukierunkowanie interwencji tematycznie, ale także w odniesieniu do konkretnych obszarów o różnej specyfice stanowi narzędzie do sprawnego stymulowania procesów rozwojowych.

- Gmina Pszczółki wpisuje się w regionalny system obszarów chronionych i powiązań ekologicznych z uwagi na znajdujący się w granicach gminy Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.
- Przynależność gminy do Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot powoduje, że gmina Pszczółki wpisuje się w zhierarchizowaną policentryczną sieć ośrodków osadniczych.
- Przez teren gminy biegnie linia kolejowa nr 9 oraz droga nr 91, co determinuje przynależność Gminy Pszczółki do nadwiślańsko-zatokowego pasma rozwojowego, wyróżnionego w ramach ponadregionalnych pasm rozwojowych, których potencjał związany jest z przebiegiem infrastruktury sieci TEN-T i TEN-E.

W Strategii wskazane zostały strefy wielofunkcyjne, będące obszarami funkcjonalnymi, które charakteryzują się odmiennymi uwarunkowaniami rozwojowymi z uwagi na położenie geograficzne oraz posiadają specyficzne potencjały i bariery. W ramach stref wielofunkcyjnych wyróżniono obszary szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej wskazując na obszar Żuław. Obszar Żuław narażony jest na ryzyko wystąpienia powodzi. Bezpieczeństwo przeciwpowodziowe Żuław uzależnione jest przede wszystkim od sprawnego funkcjonowania infrastruktury zabezpieczającej. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wynikają z ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz zasad określonych w ustawie Prawo wodne. Przestrzenny OF Żuław na obszarze

województwa pomorskiego obejmuje gminę Pszczółki, dlatego też wpisuje się ona we wskazane wielofunkcyjne strefy.

W Strategii rozwoju Gminy Pszczółki na lata 2021 – 2030 zostały określone następujące elementy: misja gminy, wyzwania strategiczne, wizja gminy oraz cele strategiczne i kierunki działań niezbędne dla osiągnięcia wyznaczonych celów strategicznych.

Wyzwania strategiczne

- Gmina Pszczółki ze względu na dynamiczny wzrost musi utrzymać wysoką jakość infrastruktury, usług publicznych oraz aktywnie wychodzić naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców.
- Trwałość rozwoju przestrzennego, gospodarczego i społecznego Gminy Pszczółki, jako elementu dalszej jej modernizacji i transformacji
- Kompleksowa odpowiedź na zjawisko suburbanizacji poprzez uzbrajanie w media oraz infrastrukturę sieciową terenów inwestycyjnych i mieszkalnych
- Zbudowanie systemu polityk publicznych, ich profesjonalizacja i efektywne dotarcie do poszczególnych grup docelowych
- Wzmacnianie partnerstw i współpraca w ramach Obszaru Metropolitalnego Gdańsk Gdynia Sopot
- Aktywne planowanie przestrzenne, dbałość o przestrzeń i kształtowanie kierunków jej rozwoju.

Cele strategiczne i kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych

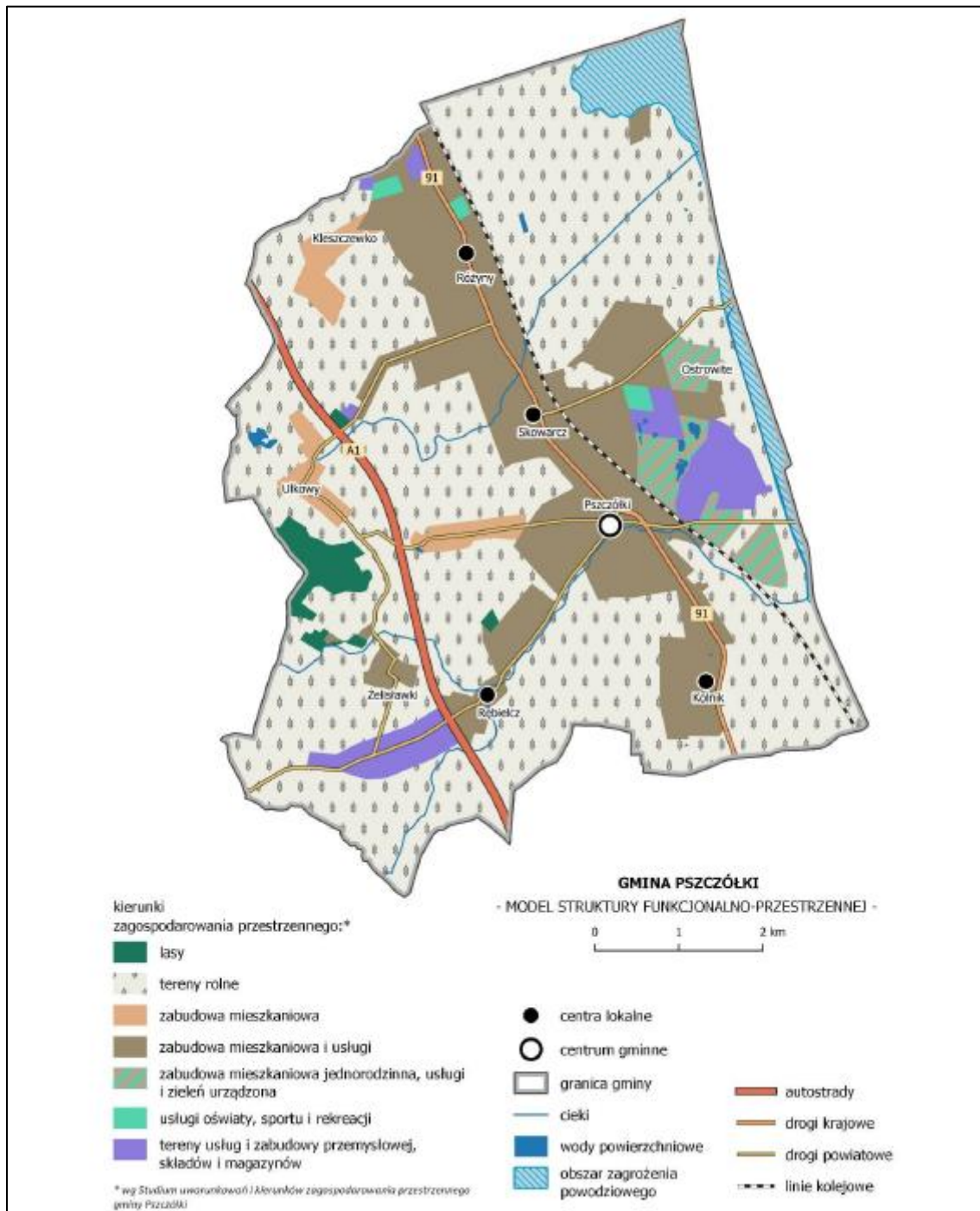
- I. Cel 1 Zaspokojenie potrzeb społecznych oraz budowanie wspólnoty mieszkańców
 - Kierunek działania 1 Wykorzystanie dziedzictwa i promocja gminy
 - Kierunek działania 2 Profesjonalizacja usług społecznych
 - Kierunek działania 3 Edukacja na wysokim poziomie
 - Kierunek działania 4 Prowadzenie aktywnej polityki kulturalnej
 - Kierunek działania 5 Aktywizacja społeczna mieszkańców
- II. Cel 2 Transformacja przestrzenna i ekologiczna
 - Kierunek działania 6 Infrastruktura i oferta czasu wolnego
 - Kierunek działania 7 Aktywne planowanie przestrzenne
 - Prowadzenie skoordynowanej polityki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającej potrzeby społeczne, gospodarcze i środowiskowe
 - Prowadzenie polityki przestrzennej w zakresie tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które ograniczą zjawisko niekontrolowanej suburbanizacji, m.in. poprzez zwiększanie powierzchni gminy objętej planami.
 - Kierunek działania 8 Kompleksowe wyposażenie infrastrukturalne
 - Kierunek działania 9 Dbłość o stan środowiska naturalnego
- III. Cel 3 Poszerzenie profilu gospodarczego gminy
 - Kierunek działania 10 Gmina Pszczółki jako miejsce pracy

Model struktury funkcjonalno - przestrzennej

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej przedstawia długookresową strategiczną wizję rozwoju przestrzennego gminy. Wynika on z wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań, zdiagnozowanych

potrzeb i potencjału gminy z uwzględnieniem jej specyfiki i zróżnicowania. Przestrzeń gminy jest zróżnicowana pod względem społecznym, gospodarczym i przyrodniczym.

Rycina 2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Pszczółki



Źródło: "Strategia rozwoju Gminy Pszczółki na lata 2021 - 2030"

Z tego powodu głównym wyzwaniem dla polityki przestrzennej jest prawidłowe rozpoznanie, klasyfikacja i uporządkowanie dostępnych zasobów przestrzeni, a następnie umiejętne ich wykorzystanie w procesie rozwoju. Aby proces ten był efektywny musi wynikać lub odpowiadać obecnym i przyszłym potrzebom, lub realizować wypracowane kompleksowe wizje rozwoju. Rozpoznanie potrzeb oraz pojawiających się szans i możliwości ich zaspokojenia jest jednym z głównych komponentów polityki przestrzennej. Natomiast zaspokojenie rozpoznanych potrzeb lub

realizacja przyjętych wizji najczęściej wiąże się z odpowiednim kształtowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru w powiązaniu z jego otoczeniem, czyli rozwoju jej poszczególnych węzłów i odpowiednich powiązań między nimi. Proces ten toczy się w czterech wymiarach: lokalnym, ponadlokalnym, a w szczególnych przypadkach także regionalnym i ponadregionalnym (np. krajowym).

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Pszczółki została przedstawiona za pomocą dwóch map: mapy uwarunkowań oraz modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Mapa uwarunkowań jest analizą kluczowych uwarunkowań mających wpływ na kierunek rozwoju gminy. Przedstawia rozkład ludności w gminie, układ komunikacyjny, wybrane elementy infrastruktury technicznej, zasoby środowiska przyrodniczego, zasoby dziedzictwa historycznego i kulturowego, obszary wymagające ochrony oraz obszary występowania zagrożeń naturalnych.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej przedstawia elementy struktury przestrzennej gminy obejmujące m. in. funkcje: mieszkaniową, usługową, przemysłową, rolniczą i przyrodniczą. Wskazuje ogólne kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, obszary problemowe oraz obszary z potencjałem rozwojowym o określonych funkcjach. Mapa ma charakter schematyczny i może przedstawiać projektowane kluczowe inwestycje, strefy aktywności gospodarczej, obszary doposażenia w infrastrukturę techniczną, obszary rewitalizacji.

2.2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczółki (uchwała Nr XXIII/196/16) stanowi obecnie podstawowy dokument polityki przestrzennej gminy, określający zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz kierunki rozwoju.

W świetle nowych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium utraci moc z końcem czerwca 2026 r., jednak jego ustalenia stanowią ważny materiał wyjściowy dla sporządzenia Planu ogólnego.

Analiza Studium pozwala na identyfikację głównych kierunków polityki przestrzennej gminy, które należy odpowiednio przełożyć na zapisy Planu ogólnego w postaci stref planistycznych i zasad rozwoju funkcji przestrzennych.

Na podstawie zapisów części kierunkowej Studium wyodrębnia się następujące kluczowe elementy, które powinny znaleźć odzwierciedlenie w Planie ogólnym:

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy

- Gmina Pszczółki ma charakter rolniczo-mieszkaniowy, z rozwijającą się funkcją usługową i produkcyjną w rejonie głównych ciągów komunikacyjnych (droga krajowa 91, węzeł A1 Kleszczewko).
- Studium przewiduje wielośrodkowy układ osadniczy oparty o wieś Pszczółki, jako centrum administracyjne i usługowe, z funkcjami uzupełniającymi w sołectwach: Skowarcz, Różyny, Kolnik i Ulkowy.
- Układ ten powinien zostać utrzymany, a w Planie ogólnym wskazany w postaci stref rozwoju wielofunkcyjnego i obszarów uzupełnień zabudowy.

Model rozwoju osadnictwa oparty został w centralnej i zachodniej części gminy Pszczółki o istniejący układ komunikacji drogowej w myśl zasady, że im dalej od głównych dróg tym zagospodarowanie

- strefę osadniczą – tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej, głównie w granicach istniejących miejscowości,
- strefę rolniczą – obejmującą znaczny obszar gminy, z ograniczeniem lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką rolną,
- strefę produkcyjno-usługową – w rejonach dogodnych komunikacyjnie, przy głównych drogach,
- strefę przyrodniczo-krajobrazową – obszary wymagające ochrony ze względu na walory środowiskowe i krajobrazowe.

Funkcje dominujące i strefy kierunkowe wyznaczone w studium:

- Strefy usługowe (U1, U2)
- Strefy mieszkalno-usługowe (MU)
- Strefy mieszkalne (M)
- Strefy produkcyjno-usługowe (PU)
- Strefy rolnicze i fotowoltaiczne (REf)
- Strefy rolnicze (R)
- Strefy infrastrukturalne i komunikacyjne (IT, K)
- Strefy zieleni (ZL, ZP)

W zakresie polityki przestrzennej Studium formułuje następujące zasady:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien następować w sposób zrównoważony i planowy, z zapewnieniem dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej;
- działalność gospodarcza winna być lokalizowana głównie w rejonach o dogodnym dostępie komunikacyjnym;
- należy chronić grunty rolne o wysokiej klasie bonitacyjnej;
- rozwój przestrzenny powinien respektować uwarunkowania środowiskowe, krajobrazowe i historyczne.

Analiza obowiązującego Studium pozwala wskazać następujące kluczowe elementy, które powinny zostać rozwinięte lub zweryfikowane w Planie ogólnym gminy Pszczółki:

- Kontynuacja polityki zrównoważonego rozwoju przestrzennego, z naciskiem na uzupełnianie istniejących struktur osadniczych.
- Ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny rolnicze i przyrodnicze, szczególnie w obrębie obszaru chronionego krajobrazu.
- Dostosowanie granic i profilu terenów aktywności gospodarczej do rzeczywistych możliwości infrastrukturalnych.
- Wzmocnienie powiązań komunikacyjnych z Trójmiastem i rozwój węzłów przesiadkowych (kolej, transport publiczny).
- Aktualizacja stref funkcjonalnych z uwzględnieniem nowych wymagań ustawowych dotyczących planu ogólnego (art. 13c–13m ustawy).

3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Pszczółki znajdują się następujące formy ochrony przyrody, w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478):

- Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich;
- 3 pomniki przyrody.

Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – zajmuje łącznie powierzchnię 24 530,79 ha, a jego fragment znajduje się w północno-wschodniej części gminy. Utworzony został na podstawie Rozporządzenia Nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i wyznaczenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń (Dz. Urz. z 1994 r. Nr 27, poz. 139). Obszar obejmuje tereny Żuław Gdańskich z wyjątkiem jego północno-zachodniego skraju, a jego największym walorem krajobrazowym jest m.in. rozbudowana sieć hydrologiczna, a także unikatowa powierzchnia tworzona przez namuły Wisły. Aktualny status obszaru, a także obowiązujące w jego granicach zakazy i rekomendowane ustalenia w zakresie ochrony czynnej reguluje Uchwała nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (Dz. Urz. z 2022 r. poz. 3207).

W granicach gminy znajdują się trzy pomniki przyrody - uznane za pomnik przyrody na podstawie Uchwały nr XXVII/164/20 Rady Gminy Pszczółki z dnia 27 sierpnia 2020 r., są to:

- kasztanowiec zwyczajny „Wawrzyniec” w Różynach,
- kasztanowiec zwyczajny „Laurencjusz” w Różynach,
- jesion wyniosły „Nadzieja” w miejscowości Ulkowy.

W najbliższym sąsiedztwie (do 10 km od granic gminy) zlokalizowane są formy ochrony przyrody, wyszczególnione w tabeli oraz na rycinie poniżej.

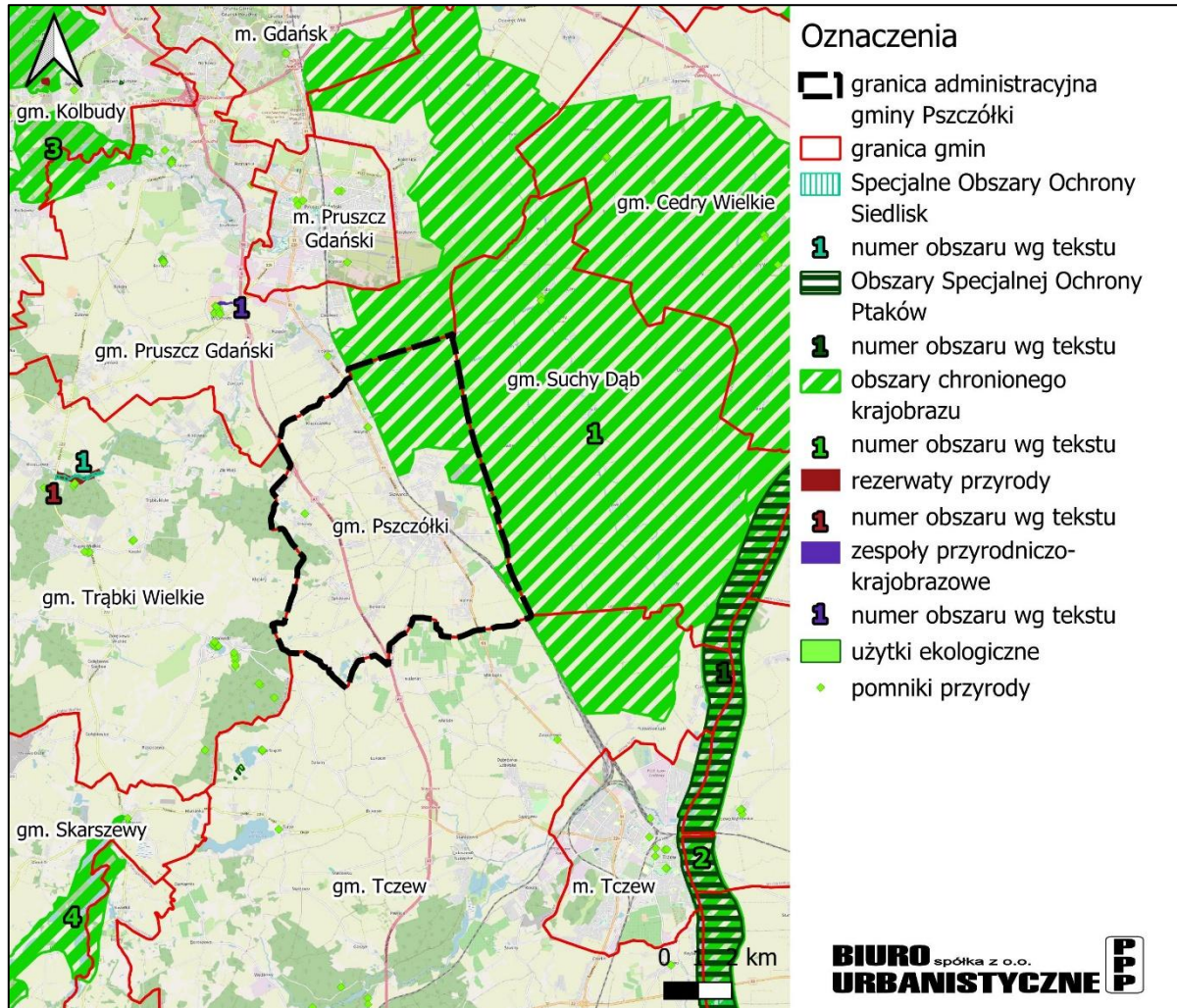
Tabela 1. Wykaz wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody w granicach gminy oraz w najbliższym sąsiedztwie

Lp.*	Nazwa obszaru	Lokalizacja względem terenu gminy
Natura 2000 – Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk		
1.	PLH220007 Dolina Kłodawy	5,4 km na zachód
Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków		
1.	PLB040003 Dolina Dolnej Wisły	5,5 km na wschód
Obszary chronionego krajobrazu		
1.	Żuław Gdańskich	W granicach gminy
2.	Międzywala Wisły	5,4 km na wschód
3.	Doliny Raduni	8,6 km na północny zachód
4.	Doliny Wierzycy	6,8 km na południowy zachód
Rezerваты przyrody		
1.	Dolina Kłodawy wraz z otuliną	5,0 km na zachód
Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe		
1.	Park Podworski w Wojanowie	3,9 km na północ

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK, GDOŚ.

*Liczba porządkowa odpowiada numeracji na rycinie.

Rycina 4. Formy ochrony przyrody w granicach gminy i jej otoczeniu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK, GDOŚ, na podkładzie Openstreetmap.

3.2. Zagrożenie powodzią

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1087) przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się:

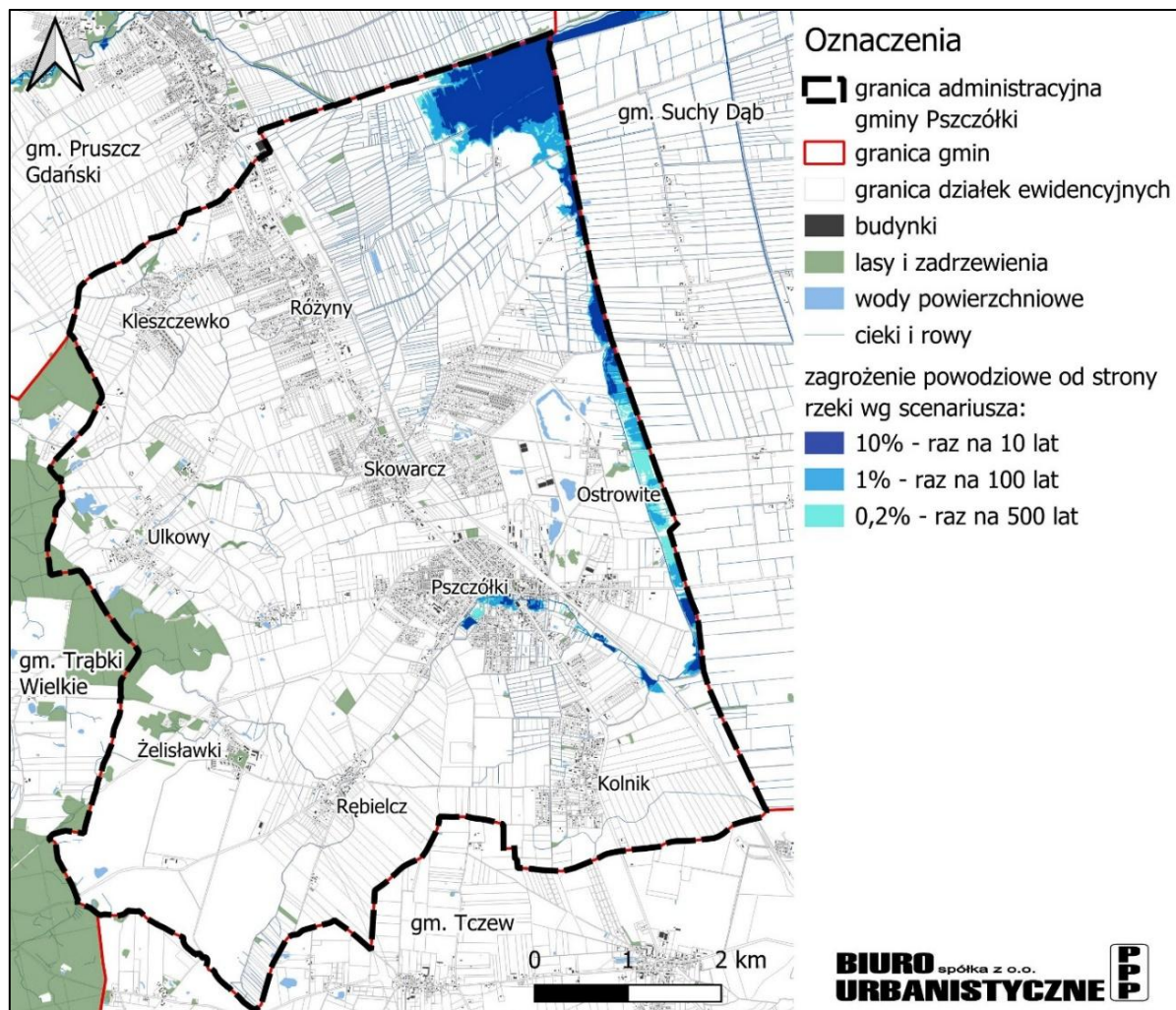
- obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne;
- pas techniczny.

Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się obszary o danym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi, w tym ww. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w granicach gminy Pszczółki występują przede wszystkim w północno-wschodniej części gminy, gdzie znajdują się rozległe pola i łąki oraz liczne rowy i mniejsze ciek, a także w nieco mniejszym zakresie wzdłuż doliny Bielawy, przy wschodniej granicy oraz w okolicach miejscowości Pszczółki. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w miejscowości

Pszczółki, zlokalizowane są pojedyncze budynki mieszkalne i usługowe. Większość z nich znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, a żaden z budynków nie jest w pełni położony na terenie gdzie ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Rycina 5. Zagrożenie powodziowe



Źródło: Opracowanie własne na podstawie map zagrożenia powodziowego.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

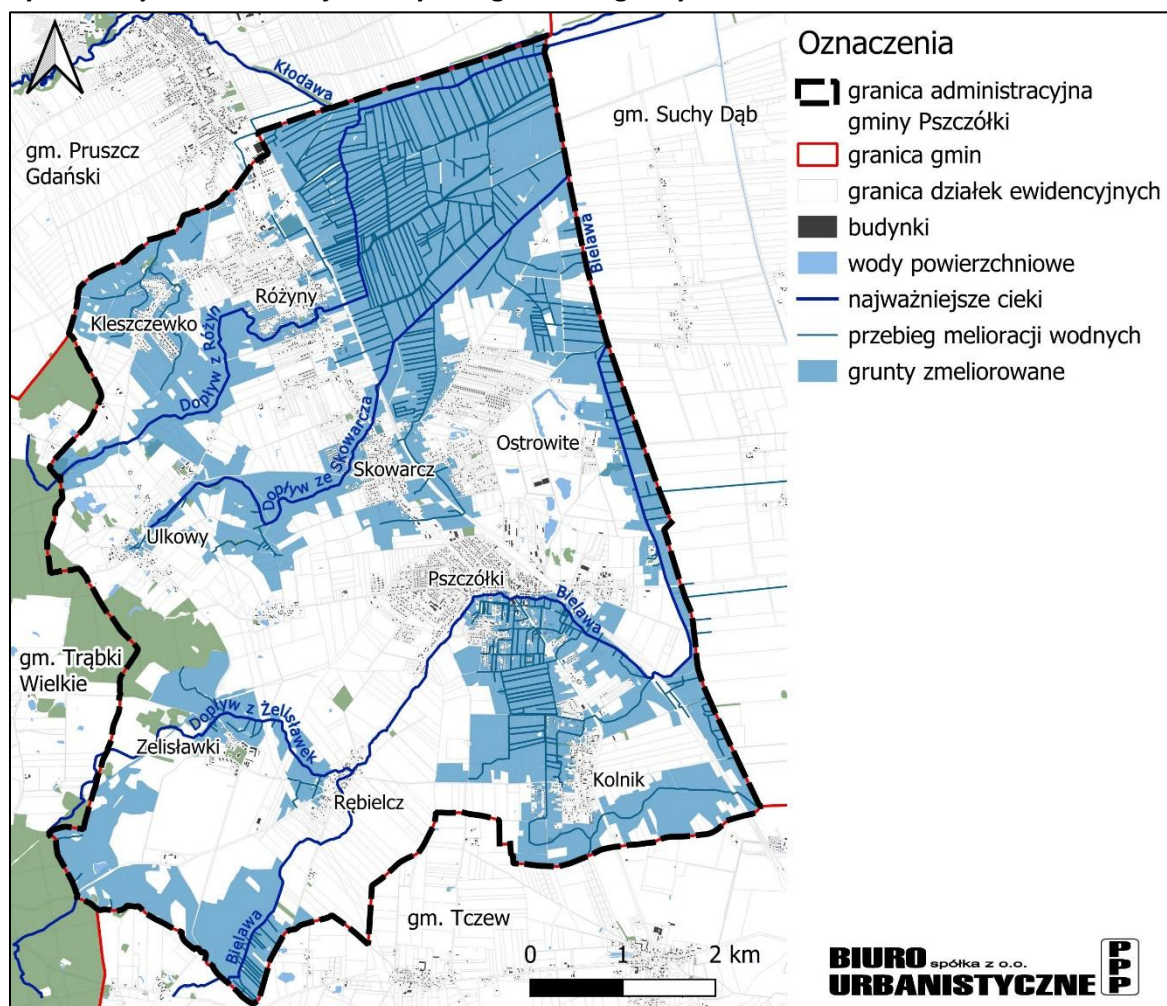
Zgodnie z §2 ust. 3. rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz.U. 2020 poz. 1165), „zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ”.

W odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji na temat gruntów zmeliorowanych oraz urządzeń melioracji wodnych na terenie gminy, Zarząd Zlewni w Gdańsku załączył do pisma znak GG.ZZI.520.85.2025.MG z dnia 09.07.2025 r. jedynie dane dotyczące urządzeń melioracji wodnych. W związku z powyższym jako grunty zmeliorowane uznano tereny użytków rolnych, na których występują urządzenia melioracji wodnych, w myśl § 2 ust. 3. rozporządzenia Ministra Gospodarki

Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz.U. 2020 poz. 1165).

Melioracje na terenie gminy Pszczółki odgrywają kluczową rolę w gospodarowaniu wodami i umożliwiają funkcjonowanie rolnictwa oraz osadnictwa na terenach podmokłych. Sieć urządzeń melioracyjnych oraz gruntów zmeliorowanych na obszarze gminy skoncentrowana jest przede wszystkim w jej północno-wschodniej części, gdzie panują warunki największego uwilgotnienia (Żuławy Gdańskie). W mniejszym zakresie występują one na pozostałych terenach, najgęściej na południe od miejscowości Pszczółki. Główne osie sieci melioracyjnej stanowią przede wszystkim większe, naturalne ciekі takie jak: Kłodawa, Bielawa, Doptyw z Różyn, Doptyw ze Skowarcza i Doptyw z Żeliszawek.

Rycina 6. System melioracji wodnych w granicach gminy Pszczółki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Zlewni w Gdańsku.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z art. 110a. ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. starosta powiatu gdańskiego jest organem prowadzącym obserwacje terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, jak również terenów, na których występują te ruchy. Starosta Gdański w odpowiedzi na wniosek, pismem nr ROŚ.604.87.2025.JL z dnia 1.07.2025 r. poinformował, że nie posiada rejestru terenów

zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują takie ruchy dla obszaru gminy Pszczółki.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Pszczółki posiada trzy czynne ujęcia wody, a zaopatrzeniem w wodę zajmuje się spółka komunalna Eco Proble Sp. z o.o. Do najważniejszych obiektów należą hydrofornie w Pszczółkach, Żeliszawkach oraz w Różynach przy ul. Dworcowej, które zasilają okoliczne wsie. Woda czerpana jest z 4 studni głębinowych oraz jednego otworu piezometrycznego. Głębokość studni wynosi od 98 m do niemal 239 m, a ich wydajność kształtuje się na poziomie 40,7-70 m³/h. Głębokość piezometru jest równa 166 m, a wydajność 15 m³/h. Warstwy wodonośne, z których ujmowana jest woda, tworzą utwory kredowe oraz trzecio- i czwartorzędowe. W przypadku ujęcia w Pszczółkach i w Żeliszawkach woda uzdatniana jest w urządzeniach Stacji Uzdatniania Wody, w Różynach uzdatnianie nie jest wymagane.

Strefy ochrony bezpośredniej w gminie Pszczółki zostały ustalone dla:

- ujęcia wody podziemnej Pszczółki na dz. nr 355/4 i 404/1 obr. Pszczółki, o powierzchni 153 m² i 467 m² (Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Pismo nr GD.ZUZ.3.4100.191.2019.IR z dnia 14.01.2020 r.);
- ujęcia wody podziemnej w Żeliszawkach na dz. nr 20/15 obr. Rębielcz, o powierzchni 222 m² (Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Pismo nr GD.ZUZ.3.4100.192.2019.IR z dnia 14.01.2020 r.);
- ujęcia wody podziemnej Różyny na dz. nr 392 obr. Różyny, o powierzchni 663 m² (Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Pismo nr GD.ZUZ.3.4100.194.2019.IR z dnia 29.01.2020 r.).

Dla ujęć wody zlokalizowanych na terenie gminy Pszczółki nie wyznaczono pośrednich stref ochronnych.

Zakazy i nakazy obowiązujące na terenach ochrony bezpośredniej ujęć wody:

1. Na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.
2. Na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wód należy:
 - zapewnić właściwe warunki sanitarne i techniczne we wnętrzu obudowy eksploatowanej studni, w celu ochrony jakości wody podziemnej ujmowanej otworem studziennym; powierzchnię terenu w bezpośrednim otoczeniu studni należy utrzymywać w czystości;
 - odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - zagospodarować teren zielenią;
 - odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
 - ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Wody śródlądowe według Ramowej Dyrektywy Wodnej, czyli Dyrektywy 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej oznaczają wszystkie wody stojące lub płynące na powierzchni lądu

i wszelkie wody podziemne po stronie lądu od linii bazowej (linia podstawowa morza terytorialnego w rozumieniu art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, Dz. U. z 2024 r. poz. 1125).

Na obszarze gminy Pszczółki nie występują zbiorniki wód powierzchniowych. Dla zbiorników GZWP nr 111 i 112 występujących w północnej części gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne zbiorników wód śródlądowych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290), obszar górniczy to przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji. Terenem górniczym natomiast jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. W granicach gminy Pszczółki nie występują zarówno obszary jak i tereny górnicze.

Ustawa prawo geologiczne i górnicze w art. 104 ust. 5. pkt 1) definiuje również pojęcie filaru ochronnego – są to obiekty lub obszary, w granicach których ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów. Filary ochronne określane są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy nie wyznaczono filarów ochronnych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Pszczółki dla terenu górniczego „Skowarcz” obejmującego: części dz.nr ew. 32, 33, 358/3 obręb Skowarcz, przyjętego uchwałą nr VII/102/03 Rady Gminy Pszczółki z dnia 29 sierpnia 2003 r., ustalono, że: *„wokół złoża należy zachować strefę ochronną, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną nr OŚ-IV-74141/2139/01 z dnia 14 grudnia 2001r.”*. Obecnie na ww. działkach ewidencyjnych nie występują tereny ani obszary górnicze, znajdują się tam jedynie udokumentowane złoża piasków i żwirów tj. 8986 Skowarcz, gdzie eksploatacji zaniechano oraz złożo 19194 Skowarcz I, które pozostało na etapie rozpoznania szczegółowego.

3.8. Złoża kopalin, podziemne magazyny

3.8.1. Złoża kopalin

W granicach gminy Pszczółki zlokalizowanych jest 12 udokumentowanych złóż kopalin. Aktualnie większość z nich pozostała na etapie rozpoznania szczegółowego, w przypadku pozostałych złóż ich eksploatacja została zaniechana lub zostały jedynie rozpoznane wstępnie. Wynikiem eksploatacji ww. złóż są rozległe, niezrekultywowane wyrobiska, widoczne w krajobrazie gminy w jej wschodniej części. Na terenie gminy występuje także perspektywiczne złożo piasku i żwiru, o łącznej powierzchni 687,32 ha oraz średniej miąższości na poziomie 1,3 m (nieujęte w tabeli poniżej).

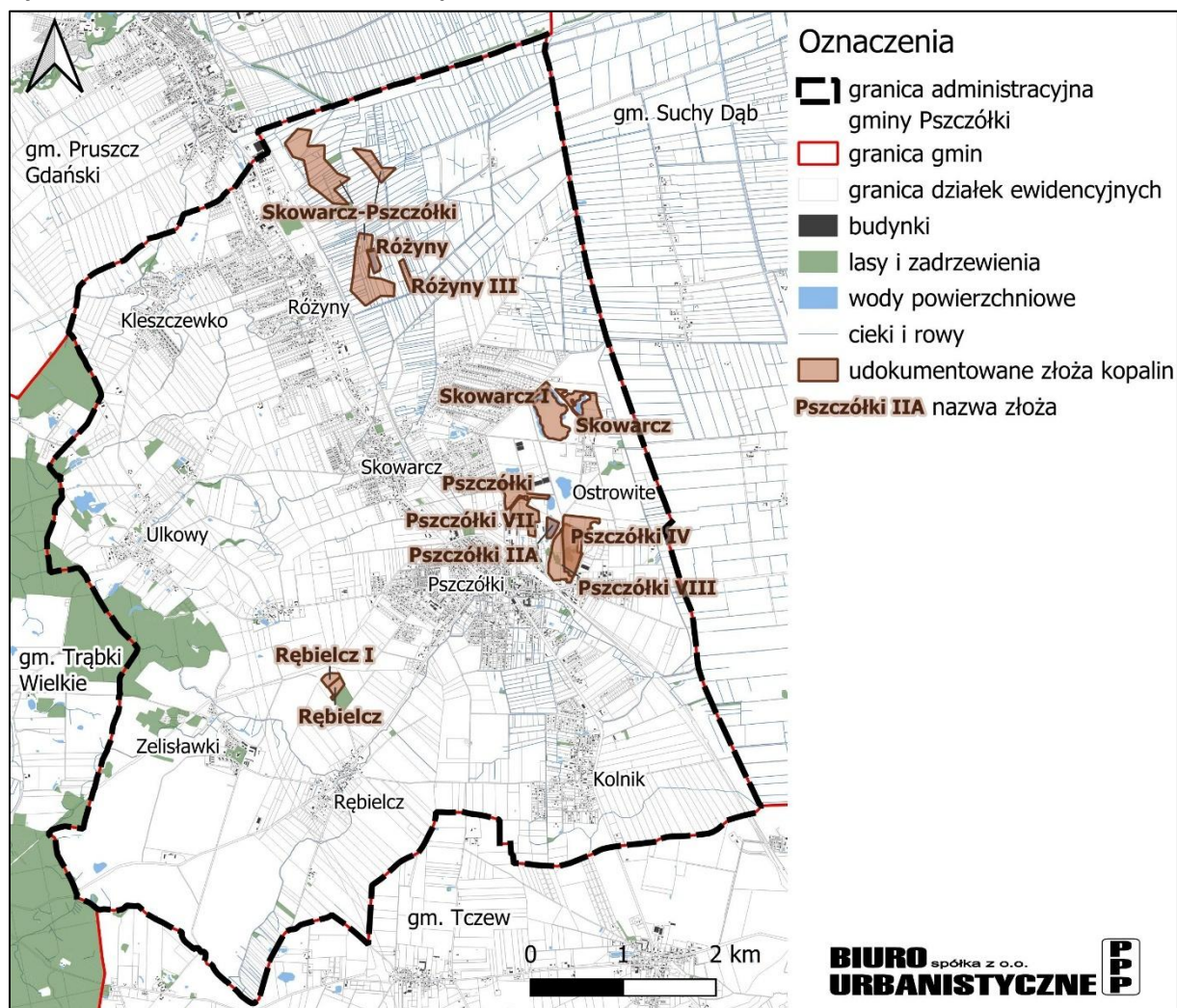
Tabela 2. Zestawienie udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy

Lp.	Kopalina	Numer złoża	Nazwa złoża	Pow. [ha]	Stan zagospodarowania
1.	Piaski i żwiry	5217	Pszczółki	5,54	Eksploatacja zaniechana
2.	Piaski i żwiry	6608	Pszczółki IIA	1,98	Eksploatacja zaniechana
3.	Piaski i żwiry	3543	Pszczółki IV	13,60	Eksploatacja zaniechana
4.	Piaski i żwiry	11202	Pszczółki VII	6,82	Rozpoznane szczegółowo
5.	Piaski i żwiry	12225	Pszczółki VIII	15,60	Rozpoznane szczegółowo
6.	Piaski i żwiry	15878	Rębielcz	1,97	Rozpoznane szczegółowo

7.	Piaski i żwiry	15879	Rębielcz I	1,84	Rozpoznane szczegółowo
8.	Kredy	7547	Różyny	2,12	Eksploatacja zaniechana
9.	Kredy oraz torfy	9671	Różyny III	1,99	Rozpoznane szczegółowo
10.	Piaski i żwiry	8986	Skowarcz	7,40	Eksploatacja zaniechana
11.	Piaski i żwiry	19194	Skowarcz I	13,00	Rozpoznane szczegółowo
12.	Kredy	133	Skowarcz-Pszczółki	45,30	Rozpoznane wstępnie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PiG.

Rycina 7. Udokumentowane złoża kopalin



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK oraz PiG.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290) własnością górniczą objęte są obszary złóż: „węglowodorów, węgla kamiennego, metanu występującego jako kopalina towarzysząca, węgla brunatnego, rud metali z wyjątkiem darniowych rud żelaza, metali w stanie rodzimym, rud pierwiastków promieniotwórczych, siarki rodzimej, soli kamiennej, soli potasowej, soli potasowo-magnezowej, gipsu i anhydrytu, kamieni szlachetnych, pierwiastków ziem rzadkich, gazów szlachetnych, wodoru, bez względu na miejsce ich występowania”, a także złoża wód leczniczych, wód termalnych oraz solanek. Na terenie gminy Pszczółki nie występują żadne udokumentowane złoża objęte własnością górniczą. W przypadku potencjalnego rozpoznania i udokumentowania ww. złóż węglowodorów, będą one objęte własnością górniczą. Pozostałe

potencjalnie rozpoznane i udokumentowane złoża, zgodnie z art. 10 ust. 3 przywołanej ustawy, objęte będą prawem własności nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 19a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze złożem strategicznym jest *złoża kopaliny, które ze względu na jego znaczenie dla gospodarki lub bezpieczeństwa kraju podlega szczególnej ochronie prawnej*. Zgodnie z art. 95a „*Gmina uwzględnia złoża strategiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym wprowadza zakaz trwałej zabudowy lub innego zagospodarowania obszarów tych złóż w sposób, który wyłaczyłby możliwość zagospodarowania złoża strategicznego w przyszłości*”. Na terenie gminy Pszczółki nie znajduje się żadne złoża strategiczne.

3.8.2. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Pszczółki nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. W Polsce obiekty podziemnego magazynowania i składowania są zlokalizowane w wyeksploatowanych złożach gazu, ropy lub kawernach solnych. Najbliższy taki obiekt znajduje się w gminie Kosakowo, gdzie magazynuje się wysokometanowy gaz ziemny.

3.8.3. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla. Na terenie gminy Pszczółki nie występuje udokumentowany kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 3 września 2014 r. w sprawie obszarów, na których dopuszcza się lokalizowanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla).

3.9. Uzdrowiska

Ustawa z dnia 28.07.2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych definiuje uzdrowisko jako obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniających odpowiednie warunki. Gmina Pszczółki nie posiada zasobów i cech pozwalających się ubiegać o status uzdrowiska, w związku z czym na jej obszarze nie został wyznaczony obszar uzdrowiska ani obszar ochrony uzdrowiskowej.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292), formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
- 2) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- 3) uznanie za pomnik historii;
- 4) utworzenie parku kulturowego;
- 5) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie gminy Pszczółki nie występują obiekty ani obszary wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii lub stanowiące park kulturowy.

3.10.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Na terenie gminy Pszczółki w rejestrze zabytków nieruchomości województwa pomorskiego znajduje się pięć obiektów. Są to: dom podcieniowy w Różynach – przykład tradycyjnego budownictwa wiejskiego z końca XIX wieku; kościół pw. św. Wawrzyńca w Różynach – niewielka świątynia nowożytna, będąca unikatowym przykładem lokalnej architektury sakralnej; wiatrak holenderski w Pszczółkach – zabytek techniki, świadectwo dawnej działalności przemysłowej na Żuławach; zespół pałacowo–parkowy w Żeliszawkach – relikw folkloru dokumentujący rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego z przełomu XIX i XX wieku; oraz dom w Różynach – przykład tzw. „domu pomorskiego”, czyli murowanego budynku mieszkalnego charakterystycznego dla architektury przełomu XIX i XX stulecia.

Tabela 3. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

L.p.	Obiekty i obszary	Adres	Nr rejestru	Data wpisu
1.	Dom (podcieniowy)	Różyny, ul. Gdańska 47/49	19, d. 21	29.01.1949 r.
2.	Kościół p.w. św. Wawrzyńca	Różyny, ul. Kościelna 8	293, d. 221	06.08.1962 r.
3.	Dom	Różyny 57/57A	1362, d. 1100	06.03.1992 r.
4.	Wiatrak (holenderski)	Pszczółki, ul. Tczewska 31a	520, d. 369	05.06.1971 r.
5.	Zespół pałacowo–parkowy	Żeliszawki, nr 2	860, d. 744	25.04.1977 r.

Źródło: <https://www.ochronazabytkow.gda.pl/rejestr-zabytkow/rejestr-zabytkow-nieruchomych/> (dostęp 18.06.2025) oraz Gminny program opieki nad zabytkami w Gminie Pszczółki na lata 2021 – 2024.

3.10.2. Obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków

Zgodnie z art. 22.1. ust. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1292) w Gminnej Ewidencji Zabytków powinny być ujęte:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
- 2) inne zabytki nieruchome znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 3) inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajduje się 141 obiektów, (w tym obiekty ujęte w rejestrze zabytków), z których większość to budynki mieszkalne (Załącznik nr 1 – Wykaz zabytków wpisanych do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków). Natomiast zabytków nieruchomości ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków jest 165 (w tym obiekty ujęte w rejestrze zabytków oraz w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków). Załącznik nr 2 obejmuje pozycje stanowiące pozostałe zabytki wyznaczone przez Wójta Gminy, nieuwzględnione w wpisie do rejestru zabytków i w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, lecz objęte tylko ochroną na podstawie wpisu do GEZ.

3.10.3. Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Pszczółki znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych: osada z okresu wpływów rzymskich (nr rejestru C-90 z dnia 7 stycznia 1970 r.) oraz osada z wczesnego średniowiecza (nr rejestru C-442 z dnia 15 grudnia 1978 r.).

Tabela 4. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków archeologicznych

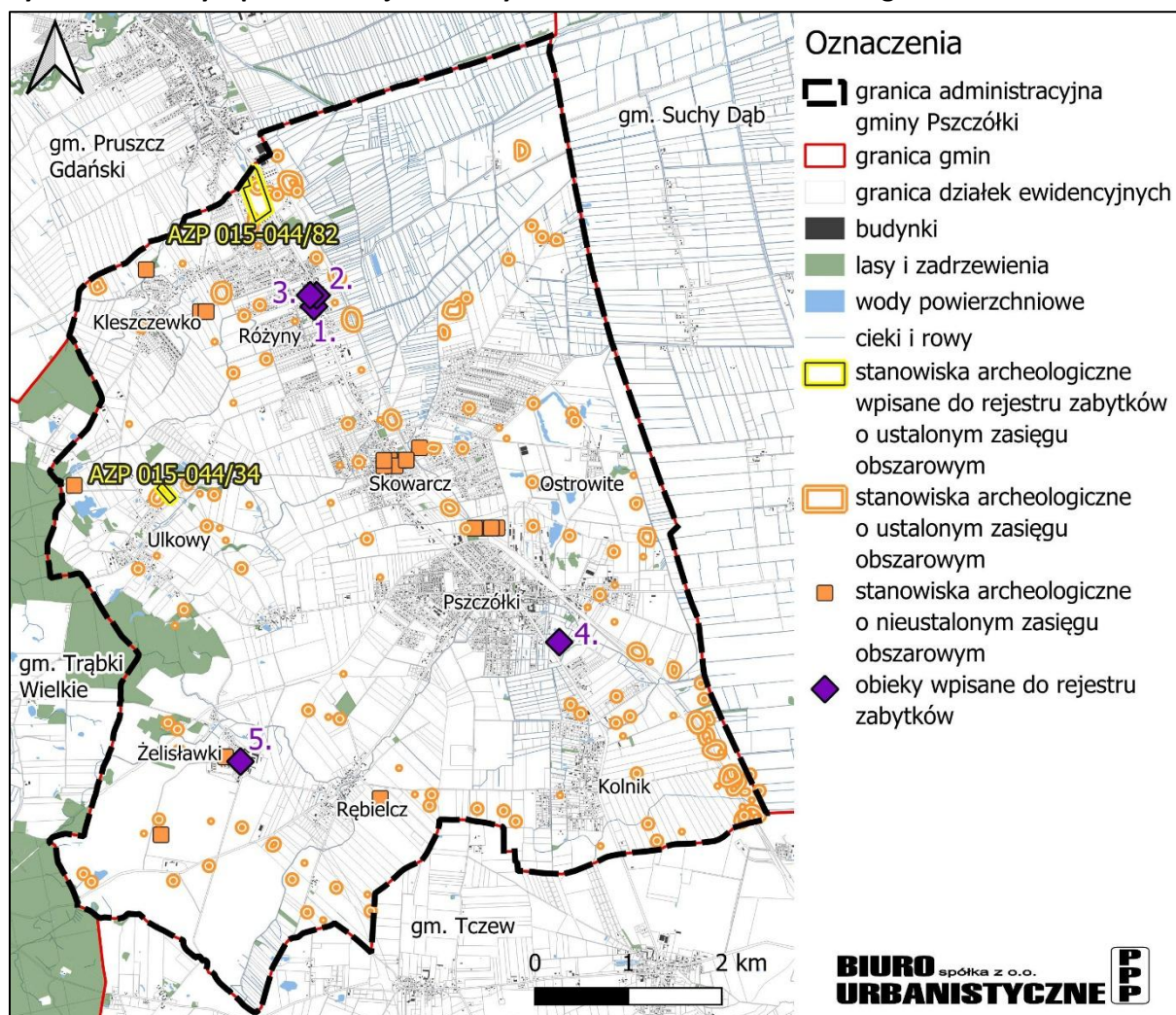
Nr stanowiska	Funkcja i chronologia	Nr na obszarze AZP	Miejscowość	Lokalizacja	Nr rejestru i data wpisu
---------------	-----------------------	--------------------	-------------	-------------	--------------------------

1	okres wpływów rzymskich	AZP 015-044/82	Różyny	osada produkcyjna położona na rozległym wzniesieniu przy szosie Gdańsk-Tczew	C-90 (d.68) 07.01.1970 r.
2	wczesne średniowiecze	AZP 015-044/34	Ulkowy	osada otwarta na wzniesieniu, ok. 250 m na północny-wschód od skrzyżowania dróg Ulkowy - Różyny i Ulkowy-Kleszczewko	C-442 (d.164) 15.12.1978 r.

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami w Gminie Pszczółki na lata 2021 – 2024.

Ponadto na terenie gminy Pszczółki znajduje się 169 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, których karty ewidencji stanowią integralną część Gminnej Ewidencji Zabytków w gminie Pszczółki. Załącznik nr 3 przedstawia Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Pszczółki.

Rycina 8. Obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne



Źródło: Opracowanie własne na podstawie pisma znak: ZN.5150.227.3.2025.JK/KZI z dnia 27.04.2026 r. od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z wykorzystaniem danych <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp: 30.04.2026 r.).

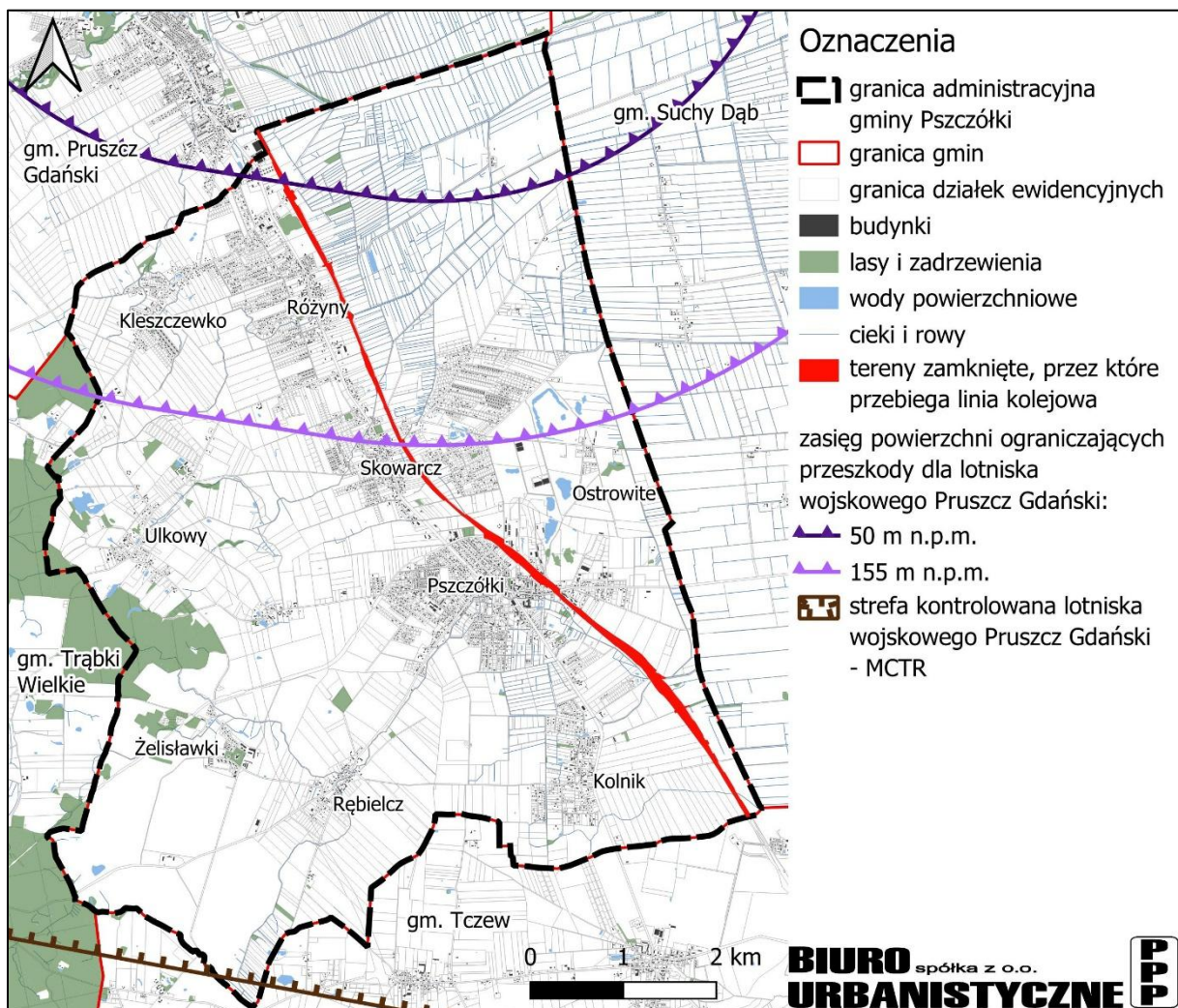
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015, poz. 2120.), na terenie gminy Pszczółki nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2. pkt 9 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1151 ze zm.), tereny zamknięte to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na obszarze gminy występują tereny zamknięte w rozumieniu ww. ustawy, ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI.2020 poz. 38 ze zmianami). Na terenie Gminy Pszczółki nie występują natomiast tereny zamknięte resortu obrony narodowej i ich strefy ochronne.

Rycina 9. Tereny zamknięte na terenie gminy Pszczółki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI.2020.38 ze zm.).

Północna część gminy znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, oznaczonych na Rycinie 9. W związku z powyższym w ustaleniach planu

ogólnego uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w gminnych standardach urbanistycznych wynikające z ww. powierzchni - obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie (art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze), przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

Ponadto na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody zabrania się sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą, oraz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska.

Ponadto teren gminy zlokalizowany jest w strefie kontrolowanej lotniska wojskowego Pruszcz Gdański (MCTR - Military Control Zone),⁴ w której wykonywane są procedury odlotu, podejścia do lądowania, a także loty szkoleniowe oraz operacyjne wykonywane na małych wysokościach, istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Jak wynika z art. 135 par. 1 ustawy poś (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), jeżeli mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania.

Obszar ograniczonego użytkowania ma więc na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania określonych obiektów. Co do zasady, jest wyznaczany dla obszaru, na którym doszło do przekroczenia określonych norm. Organem właściwym do podjęcia uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest sejmik województwa (w zakresie spraw wskazanych w art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. ustawy poś, bądź rada powiatu (w zakresie spraw wskazanych w art. 135 ust. 3 poś). W granicach gminy Pszczółki nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zabiegi polegające na przekształceniach takie jak rehabilitacja, rekultywacja czy remediacja mają na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie oraz wyrównanie szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych.

- Obszary przekształceń

Obszary te dotyczyć mogą m.in. przekształceń funkcjonalnych (polegających na zmianie funkcji terenu, wskaźników powierzchni biologicznie czynnej czy intensywności zabudowy), jak i przekształceń jakości życia (poprawę warunków życia w określonych strefach – uwzględnienie zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne, tereny rekreacji, zieleni i warunki mieszkaniowe). Według obowiązującego Studium na terenie gminy Pszczółki nie występują obszary wymagające przekształceń.

⁴ https://www.ais.pansa.pl/eAIPMIL/AIRAC%20AMDT%20MIL%2004-25_2025_04_17/index-v2.html

- **Rehabilitacja**

Rehabilitacja jest to zespół działań zmierzających do przywrócenia uszkodzonej lub zmienionej budowli, jej pierwotnej formy architektonicznej, przywrócenia wartości artystycznej i użytkowej. Obejmuje również poprawę warunków życia mieszkańców przez rekompozycję, rekonstrukcję, czyli przebudowę i wprowadzenie nowych elementów do istniejącej zabudowy przy zachowaniu historycznych cech, a także przez sanację, oznaczającą likwidację szpecących budynków o niskich wartościach historycznych. Zgodnie z obowiązującym Studium, na terenie gminy Pszczółki nie występują tereny wymagające rehabilitacji.

- **Rekultywacja**

Rekultywacja polega na nadaniu lub przywróceniu gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg⁵. Według art. 22 ust. 2 ustawy o ogólnych zasadach wydawania decyzji w sprawach rekultywacji wydaje starosta, po zasięgnięciu opinii dyrektora właściwego urzędu górniczego, dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych lub dyrektora parku narodowego oraz wójta/burmistrza (prezydenta gminy). Obowiązek rekultywacji wyeksploatowanego złoża spoczywa na użytkowniku złoża. Obowiązek ten musi zostać wypełniony w ciągu 5 lat od zakończenia działalności wydobywczej. Na terenie gminy Pszczółki zidentyfikowano 12 udokumentowanych złóż kopalni, jednak większość z nich znajduje się obecnie na etapie rozpoznania szczegółowego a działalność wydobywcza w pozostałych została zaniechana lub ograniczona do rozpoznania wstępnego. Skutkiem tej działalności są widoczne w krajobrazie rozległe wyrobiska, głównie we wschodniej części gminy.

W granicach opracowania obowiązuje decyzja Starosty Gdańskiego znak ROŚ.7649-4/07/JL z dnia 28.09.2009 roku, zmieniona decyzjami ROŚ.6122.3.2021.JL z dnia 16.03.2022 roku oraz ROŚ.6122.2.2023.JL z dnia 07.03.2023 roku. Na jej podstawie działki nr 158/4, 158/11, 158/17, 158/19 w obrębie Skowarcz i działki nr 240/13, 240/18 oraz część działki nr 158/2 w obrębie Pszczółki o łącznej powierzchni 13,2 ha, obejmujące fragmenty złóż „Pszczółki” oraz „Pszczółki VII”, mają zostać zrehabilitowane w następujący sposób:

- złagodzenie skarp wyrobiska poeksploatacyjnego, ukształtowanie odpowiedniej niwelety terenu poprzez usunięcie zbędnych wyrobisk, wyrównanie i wyplantowanie uzyskanej powierzchni;
- wypełnienie wyrobiska poeksploatacyjnego, w tym substancjami posiadającymi status odpadów do rzędnej przyległego terenu, po wcześniejszym uzyskaniu odpowiednich decyzji wynikających z przepisów o odpadach;
- pokrycie terenu po rekultywacji warstwą gleby-humusu o miąższości 0,2 m.

Ustalonym kierunkiem rekultywacji jest kierunek rolny, a prace z nią związane mają zakończyć się do końca 2027 roku.

Starosta Gdański w odpowiedzi na wniosek, pismem nr ROŚ.604.87.2025.JL z dnia 1.07.2025 r. poinformował, że w latach 2018-2025 nie wydano żadnej decyzji o uznaniu rekultywacji za zakończoną.

- **Remediacja**

To działania mające na celu oczyszczenie gleb i gruntów z zanieczyszczeń substancjami niebezpiecznymi i szkodliwymi dla zdrowia i życia. Proces ten obejmuje badania zanieczyszczenia gleb

⁵ Definicja z Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)

i ziemi, opracowanie projektu planu remediacji przez Regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a następnie przeprowadzenie remediacji.

W granicach gminy Pszczółki wskazano dwa tereny, na których występują potencjalne historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi:⁶

- na działce nr 444/16 ob. 0003 przy ul. Tczewskiej w Pszczółkach, gdzie znajdują się warsztaty remontowe i zlikwidowane zbiorniki paliwowe, nr rej. 697;
- na działce nr 127/4 ob. 0003 przy ul. Gdańskiej w Pszczółkach, gdzie znajduje się stacja paliw Orlen, nr rej. 696.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne, polegające na przygotowaniu, koordynowaniu i tworzeniu warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy - rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji (na podstawie ustawy z dnia 9.10.2015 r. o rewitalizacji art. 8 ust. 1 Dz. U. z 2024r. poz. 278). Na terenie gminy Pszczółki nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche

Zgodnie z art. 118b. ust 1. ustawy poś rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Na terenie gminy Pszczółki nie ustanowiono obszarów cichych ani stref przemysłowych⁷.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Pszczółki gleby należące do I i II klasy bonitacyjnej nie występują, natomiast gleby klasy III stanowią około 57% powierzchni użytków rolnych. Z uwagi na wysoką jakość tych gleb podkreśla się potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz konieczność zapewnienia odpowiednich warunków dla dalszego rozwoju produkcji rolniczej. Grunty te powinny podlegać szczególnej ochronie przed nieuzasadnionym przekształcaniem na cele nierolnicze. Zatem mając m.in. na względzie przepisy art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz art. 6 ust. 1 u.o.g.r.l. w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), które zajmują ok. 43% powierzchni użytków rolnych w gminie. Projektowanie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych czy produkcyjno-usługowych przy jednoczesnym rozdzieleniu zwartego obszaru pozostawionych w ich sąsiedztwie terenów upraw rolnych, nie jest uzasadnione ani pod względem racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi ani stworzenia harmonijnej i uporządkowanej przestrzeni o charakterze nierolniczym.

Lasy w granicach administracyjnych gminy Pszczółki zajmują zaledwie ok. 2,7% powierzchni gminy. Największy kompleks leśny zlokalizowany jest przy zachodniej granicy gminy w okolicach miejscowości Ulkowy i Żeliszawki. Lasy ochronne stanowią niewielką część, są to głównie olsy o wilgotnych siedliskach.

⁶ <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> (dostęp 01.07.2025 r.)

⁷ Uchwała Nr 57/VI/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 lipca 2024 r. w sprawie Programu ochrony środowiska przed hałasem dla obszaru województwa pomorskiego https://edziennik.gdansk.uw.gov.pl/WDU_G/2024/3680/oryginal/akt.pdf

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Pszczółki, ani w jego najbliższym sąsiedztwie nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR)⁸, ani zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii (ZZR)⁹.

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego

Zgodnie z art. 36. ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 1125), pas nadbrzeżny to obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego przebiegający wzdłuż wybrzeża morskiego. Na terenie gminy Pszczółki nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

3.20. Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w sąsiedztwie cmentarzy

Na terenie gminy Pszczółki znajdują się 3 czynne cmentarze, które są zlokalizowane w miejscowościach:

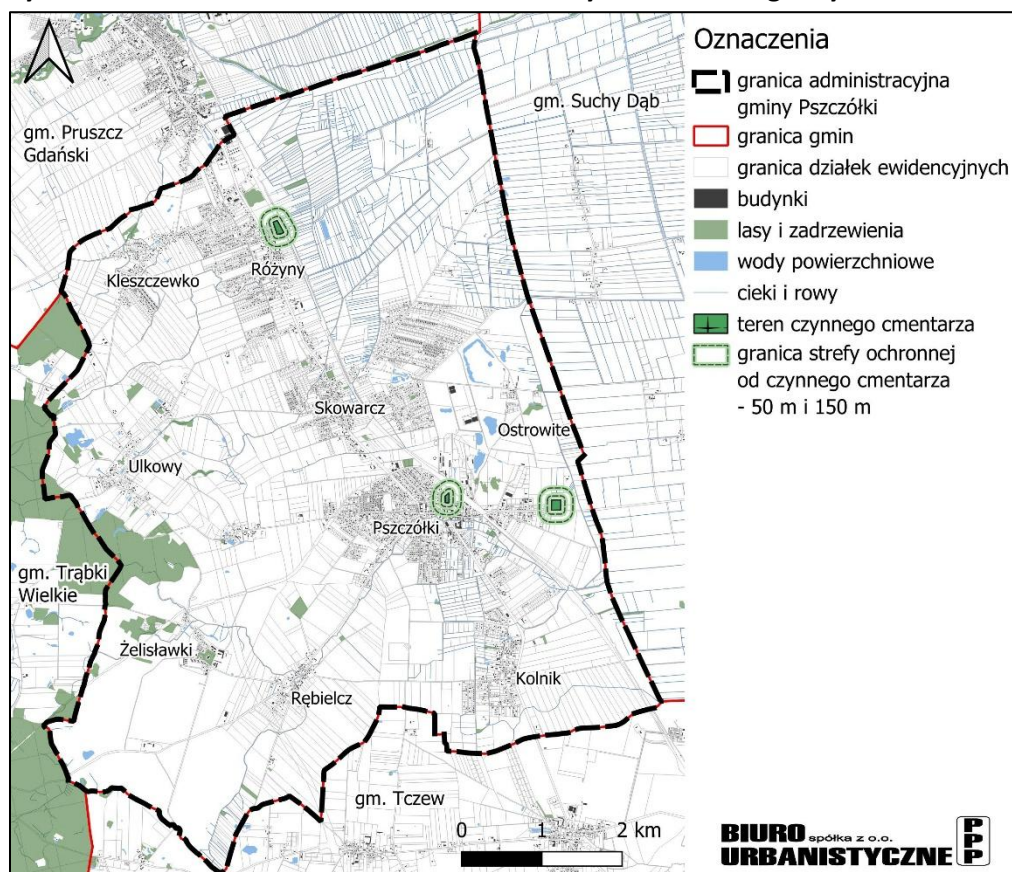
- Różyny - na dz. nr ewid. 95/32;
- Pszczółki - na dz. nr ewid. 211, nazwany jako Stary cmentarz;
- Pszczółki - na dz. nr ewid. 267, nazwany jako Nowy cmentarz.

Strefa ochronna w sąsiedztwie cmentarzy wynika z przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959, nr. 52, poz. 315) mówiącego, że „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszelkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”.

⁸<https://dane.gov.pl/pl/dataset/2540,zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemy/resource/63171/table> (dostęp: 06.05.2025 r.)

⁹ https://dane.gov.pl/pl/dataset/2540,zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemy/resource/63170/table?page=1&per_page=20&q=&sort= (dostęp: 06.05.2025 r.)

Rycina 10. Cmentarze wraz ze strefami ochronnymi na terenie gminy Pszczółki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK.

4. Infrastruktura społeczna, transportowa i techniczna

4.1. Infrastruktura społeczna

Infrastrukturę społeczną można zdefiniować jako zespół instytucji i usług, które w zorganizowany sposób zaspokajają potrzeby mieszkańców gminy w takich dziedzinach jak bezpieczeństwo, oświata, kultura, opieka społeczna, służba zdrowia czy kultura fizyczna. Są to więc między innymi szkoły, szpitale, instytucje administracji samorządowej, sądy czy biblioteki¹⁰. Obiektami infrastruktury społecznej na obszarze gminy Pszczółki są:

Szkoły podstawowe publiczne:

- Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Ziemi Gdańskiej w Pszczółkach ul. Szkolna 4 oraz ul. Pomorska 25;
- Szkoła Podstawowa w Skowarczu ul. Gdańska 9;
- Szkoła Podstawowa w Różynach ul. Kościelna 2;
- Szkoła Podstawowa w Różynach ul. Szkolna 6.

Przedszkola:

- Publiczne przedszkole „Pszczółka Maja” ul. Szkolna 6, Pszczółki;
- Niepubliczne Przedszkole "Dzieciolandia" ul. Dębowa 19, Kolnik 83-032 Pszczółki;
- Niepubliczne Przedszkole "Bajkowy Świat" ul. Kościelna 2, Różyny 83-031 Łęgowo;

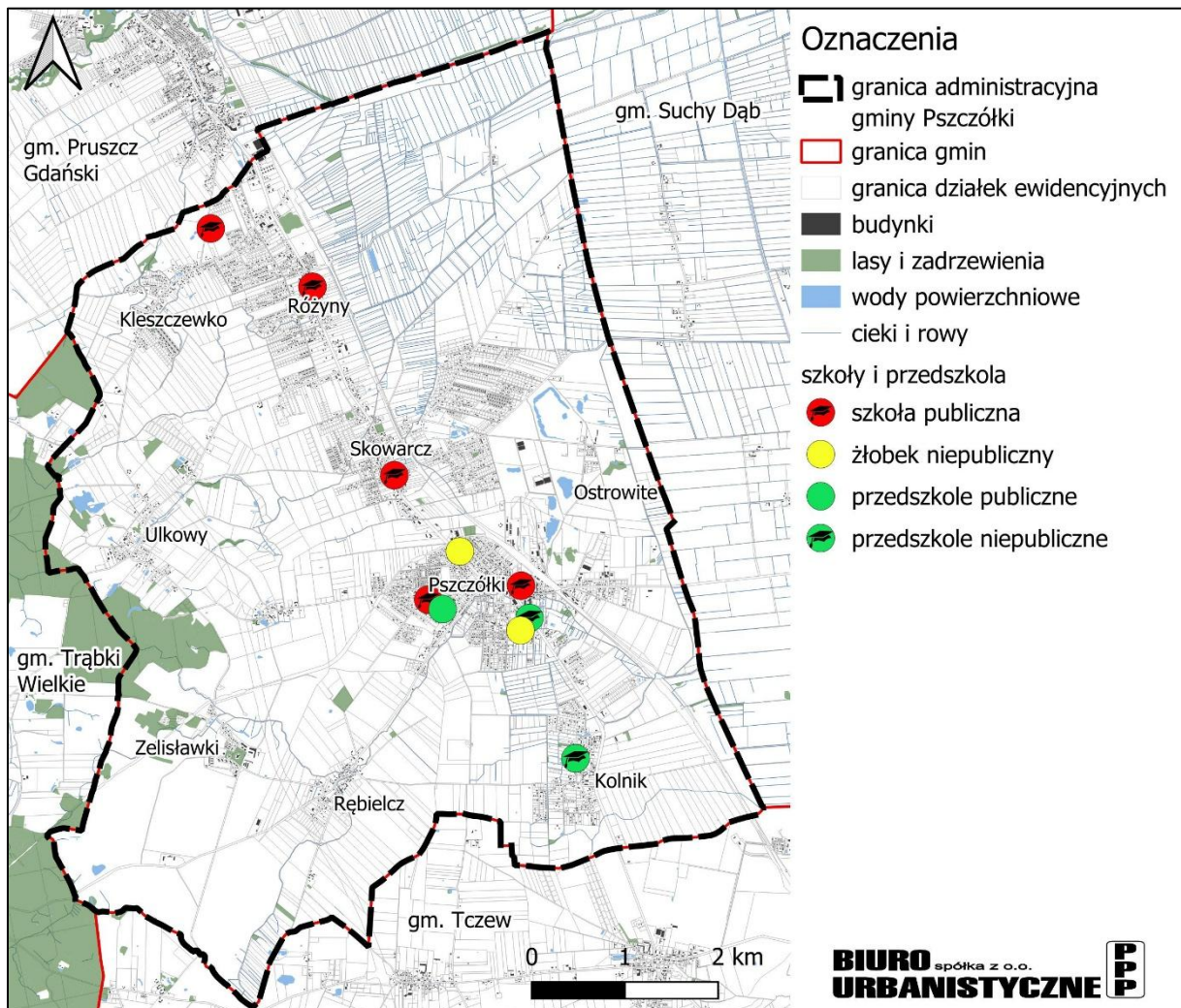
¹⁰ Witkowski, K., & Starościc, D. (2008). System infrastruktury społecznej w gminie. *Studia Lubuskie*, 4, 177-194.

- Niepubliczne Przedszkole „Morskie Opowieści 2” ul. Tczewska 10A, Pszczółki 83-032;

Żłobki:

- Niepubliczny Żłobek „Bociankowo” ul. Tczewska 10A, Pszczółki;
- Niepubliczny Żłobek „Wesołe Skrzaty” ul. Gdańska 18, Pszczółki;

Rycina 11. Infrastruktura społeczna - edukacja



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K

Obiekty użyteczności publicznej:

- Siedziba władz administracyjnych gminy ul. Pomorska 18;
- Bank Spółdzielczy w Pszczółkach ul. Pomorska 18A;
- Urząd Pocztowy w Pszczółkach ul. Kościelna 4A;

Pomoc społeczna:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Pszczółkach ul. Pomorska 18;

Publiczne placówki kultury:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Pszczółkach ul. Kościelna 8A;
- Kamienica Kultury w Pszczółkach, ul. Pomorska 20;
- Muzeum Miodu, w podziemiach Gminnej Biblioteki Publicznej przy ul. Kościelnej 8A;
- Świetlica wiejska w Kleszczewku, ul. Pomorska 37;

- Świetlica wiejska w Różynach, ul. Różana Góra 7A;
- Świetlica wiejska w Skowarczu, ul. Gdańska 11;
- Świetlica wiejska Rębielczu, ul. Główna 32;
- Świetlica wiejska w Żeliszawkach, ul. Rycerska 4;
- Świetlica wiejska w Ulkowie, ul. Kasztanowa 15;
- Świetlica wiejska w Kolniku, przy ul. Topolowej 11;
- Świetlica wiejska w Ostrowitem, ul. Przemysłowa 7;

Bezpieczeństwo:

Za bezpieczeństwo w gminie odpowiadają następujące instytucje:

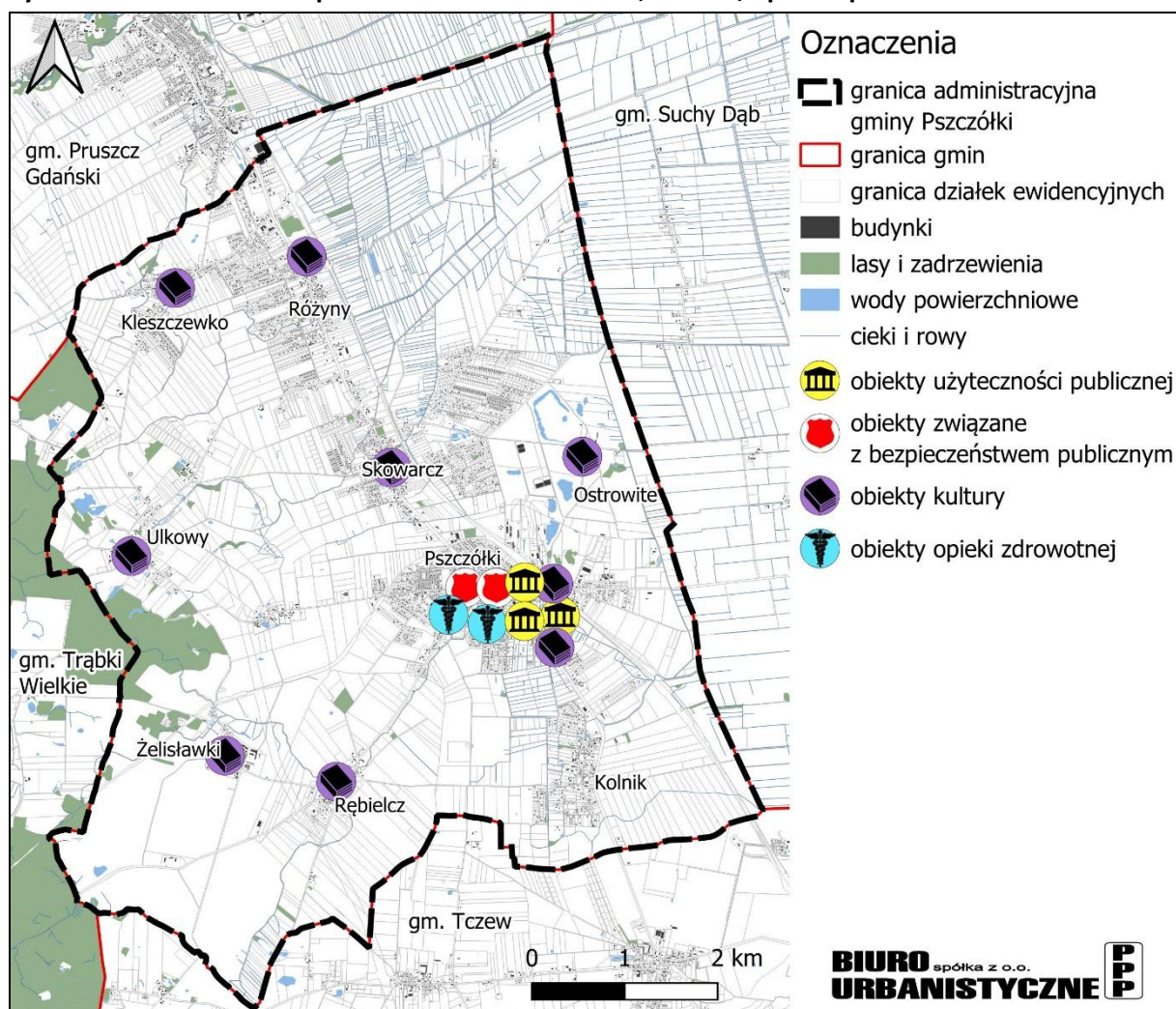
- Ochotnicza Straż Pożarna w Pszczółkach ul. Lipowa 2;
- Posterunek Policji w Pszczółkach ul. Lipowa 4A;

Służba zdrowia:

Zadania w zakresie ochrony zdrowia realizowane są w gminie Pszczółki przez następujące placówki:

- Zakład Opiekuńczo-Leczniczy Filia nr 14 ul. Sportowa 1C, Pszczółki;
- Ośrodek Zdrowia w Pszczółkach: ul. Sportowa 1B, Pszczółki;

Rycina 12. Infrastruktura społeczna - ochrona zdrowia, kultura, opieka społeczna



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K oraz <https://pszczolki.pl/solectwa.html> (dostęp: 25.08.2025 r.)

Na terenie gminy znajdują się liczne obiekty kultury fizycznej, do której zaliczają się obiekty do uprawiania sportu tj. boiska sportowe, place zabaw i parki. Do infrastruktury kultury fizycznej zaliczają się także szlaki turystyczne zarówno piesze jak i rowerowe.

Obiekty sportowe i place zabaw:

- Stadion im. 700-lecia Pszczółek, ul. Sportowa 27;
- Orlik w Różynach przy ul. Różana Góra;
- Orlik przy Szkole Podstawowej im. Bohaterów Ziemi Gdańskiej w Pszczółkach przy ul. Szkolnej 4;
- Boisko syntetyczne w Kleszczewku przy ul. Pomorskiej
- Boisko syntetyczne w Skowarczu przy ul. Gdańskiej;
- Boiska syntetyczne i trawiaste w Kolniku przy ul. Dębowej;
- Boiska syntetyczne i trawiaste w Żeliszawkach przy ul. Rycerskiej;
- Boisko trawiaste w Różynach przy ul. Różana Góra;
- Plac zabaw w Pszczółkach przy ul. Szkolnej;
- Plac zabaw w Pszczółkach przy ul. Pomorskiej;
- Plac zabaw w Pszczółkach przy ul. Kościelnej;
- Plac zabaw w Pszczółkach przy ul. Ogrodowej;
- Plac zabaw w Skowarczu przy ul. Żuławskiej;
- Plac zabaw w Skowarczu przy ul. Gdańskiej;
- Plac zabaw w Skowarczu przy ul. Bławatkowej;
- Plac zabaw w Ulkowy przy ul. Bukowej;
- Plac zabaw w Ulkowy przy ul. Kasztanowej;
- Plac zabaw w Żeliszawkach przy ul. Rycerskiej;
- Plac zabaw w Kleszczewku przy ul. Parkowej;
- Plac zabaw w Kleszczewku przy ul. Pomorskiej;
- Plac zabaw w Różynach przy ul. Różana Góra;
- Plac zabaw w Różynach przy ul. Łąkowej;
- Plac zabaw w Kolniku przy ul. Dębowej;
- Plac zabaw w Rębielczu przy ul. Słonecznej;
- Plac zabaw w Ostrowitem przy ul. Przemysłowej;
- Skatepark im. Mateusza Hermana w Pszczółkach przy ul. Piłsudskiego.

Parki:

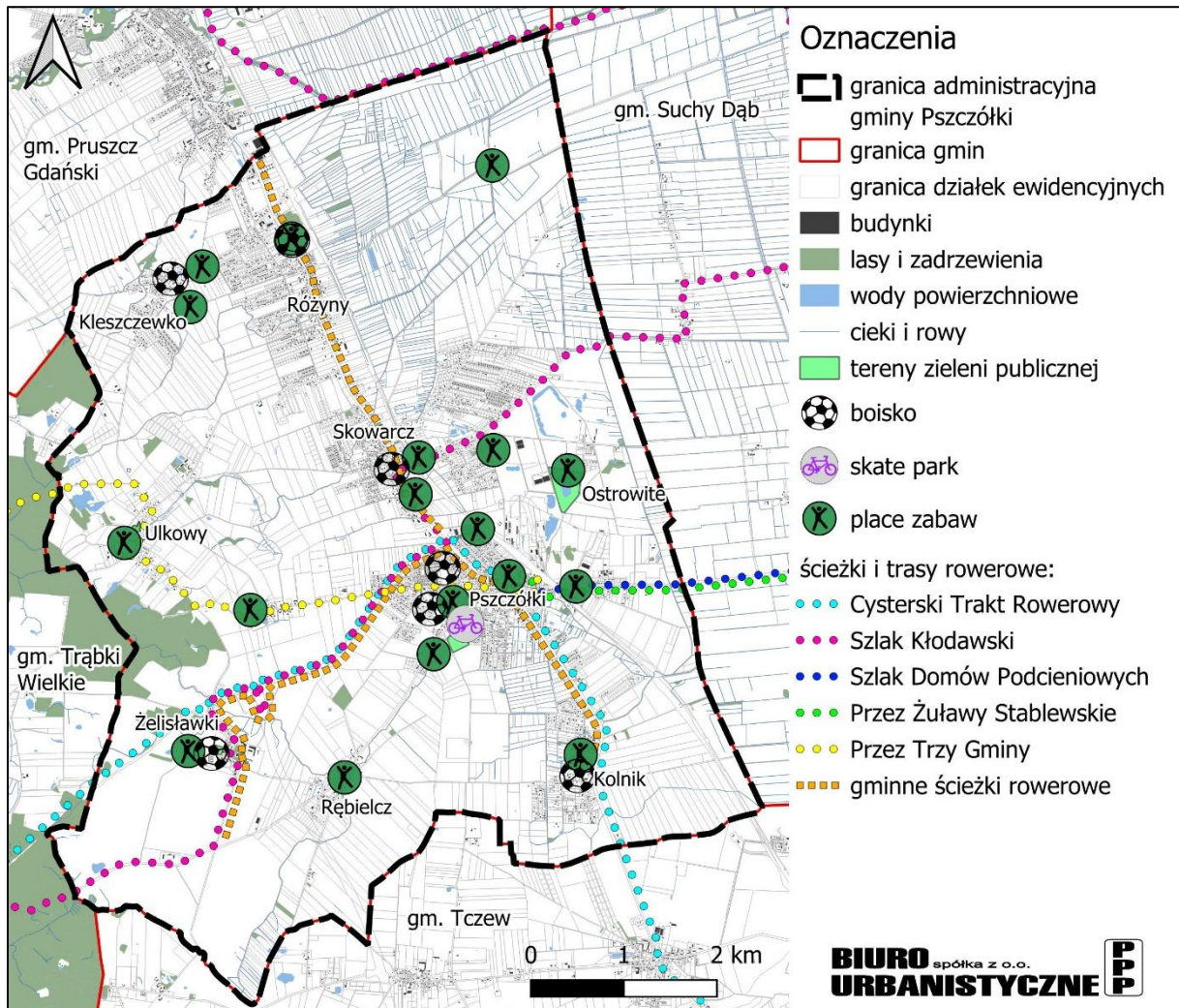
- Park lipowy przy ul. Lipowej w Pszczółkach;
- Park brzozy przy ul. Przemysłowej w Ostrowitem;
- Park przy ul. Kasztanowej w Ulkowy;
- Cysterski Deptak Widokowy w Pszczółkach.

Ścieżki i trasy rowerowe:

- Cysterski trakt rowerowy;
- Szlak Kłodawski;
- Szlak Domów Podcieniowych (Pszczółki – Błotnik);
- Przez Trzy Gminy (Pszczółki – Pręgowo);

Gminne ścieżki rowerowe: Żeliszawki – Pszczółki, Różyny – Pszczółki, Pszczółki – Kolnik.

Rycina 13. Infrastruktura społeczna - sport, rekreacja



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K oraz https://turystyczny.powiat-gdanski.pl/?page_id=357 (dostęp: 02.09.2025 r.)

4.2. Infrastruktura transportowa

4.2.1. Układ drogowy wg kategorii dróg

Drogi krajowe

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 320), drogi krajowe to:

- autostrady i drogi ekspresowe oraz drogi leżące w ich ciągach do czasu wybudowania autostrad i dróg ekspresowych;
- drogi międzynarodowe;
- drogi stanowiące inne połączenia zapewniające spójność sieci dróg krajowych;
- drogi dojazdowe do ogólnodostępnych drogowych przejść granicznych obsługujących ruch osobowy i towarowy bez ograniczeń ciężaru całkowitego pojazdów (zespołu pojazdów) lub wyłącznie ruch towarowy bez ograniczeń ciężaru całkowitego pojazdów (zespołu pojazdów);
- drogi alternatywne dla autostrad płatnych;
- drogi stanowiące ciągi obwodnicowe dużych aglomeracji miejskich.

Przez gminę Pszczółki przebiegają dwie drogi krajowe – autostrada A1 Rusocin – Gorzyczki oraz DK91 (klasy GP - Główna ruchu przyspieszonego) Gdańsk - Podwarpie.

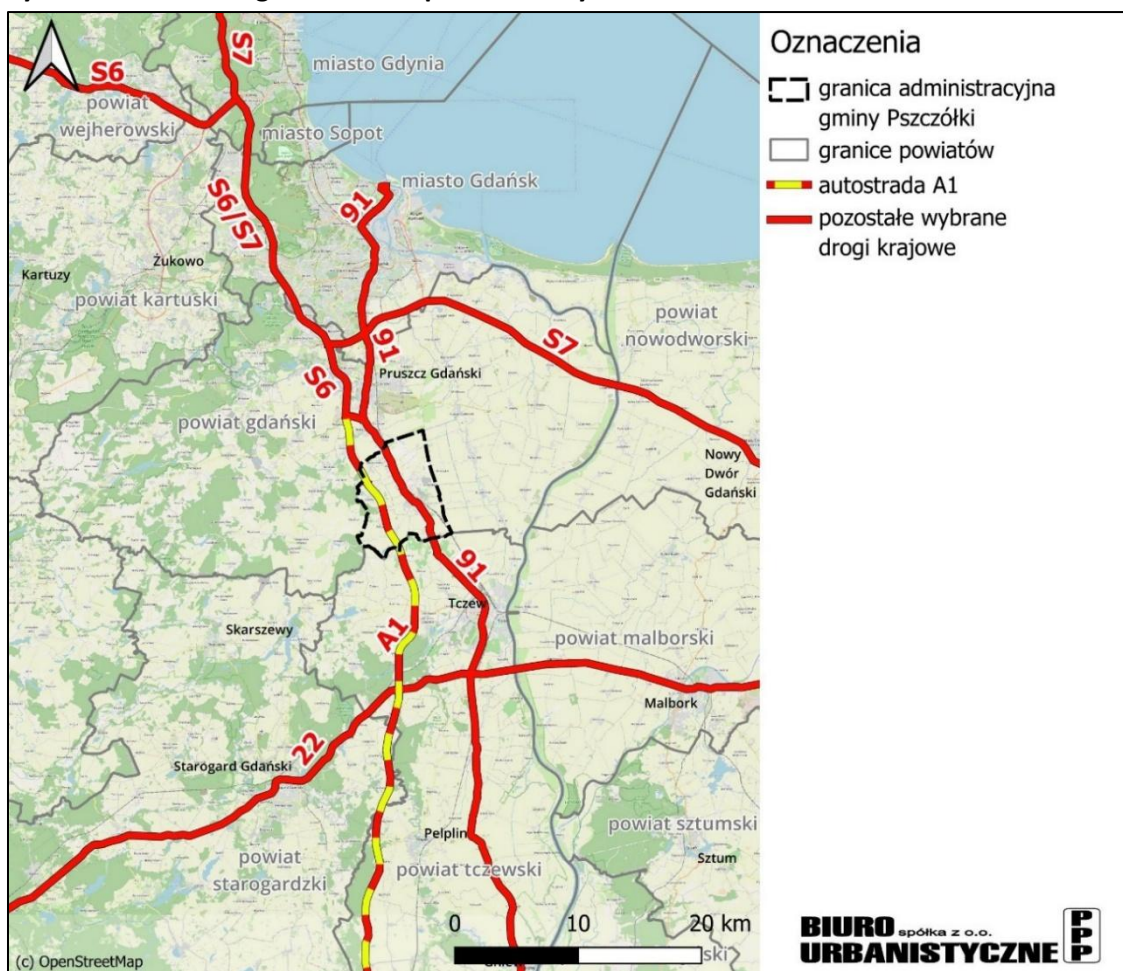
Tabela 5. Wykaz dróg krajowych w gminie Pszczółki

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi	Rodzaj nawierzchni
1.	A1	Rusocin – Gorzyczki	Autostrada	bitumiczna
2.	DK 91	Gdańsk - Podwarpie	Główna ruchu przyśpieszonego	bitumiczna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zarządzenia nr 7 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 1 kwietnia 2025 r. w sprawie klas istniejących dróg krajowych oraz Zarządzenia nr 6 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 03 kwietnia 2024 r. w sprawie nadania numerów drogom krajowym.

Autostrada A1 przecina gminę Pszczółki w sposób południkowy, w jej zachodniej części. Na terenie gminy nie zlokalizowano jednak żadnego węzła. Najbliższe położone są w Rusocinie (3,9 km na północny zachód od granic gminy) oraz Stanisławiu (4,1 km na południe od granic gminy). Autostrada nie pełni funkcji podstawowego ciągu transportowego dla mieszkańców gminy, lecz odgrywa istotną rolę w ruchu tranzytowym między Trójmiastem a terenami położonymi na południe od Pszczółek, odciążając drogę krajową nr 91. W Rusocinie autostrada przechodzi w drogę ekspresową S6 stanowiącą część obwodnicy Trójmiasta prowadzącą do Gdyni gdzie odbija na zachód w stronę Szczecina. Kierując się na południe, prowadzi natomiast m. in. do Grudziądza, Torunia, Łodzi, Częstochowy aż do granicy z Republiką Czeską w okolicy miejscowości Gorzyczki.

Rycina 14. Układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym



Źródło: Opracowanie własne na podkładzie OpenStreetMap.

Omawiana droga, ze względu na swoje położenie na obszarze gminy, nie stanowi istotnej bariery przestrzennej dla jej mieszkańców. Od centrum gminy oddziela ona jedynie dwie miejscowości –

Żeliszawki oraz Ulkowy. Przejazd do wschodniej części gminy umożliwiają im: droga gminna nr 190005G (przejazd pod autostradą) oraz drogi powiatowe nr 2220G, 2221G i 2210G – odpowiednio jeden przejazd pod autostradą i dwa wiadukty drogowe nad nią.

Autostrada A1 stanowi barierę przestrzenną jedynie w kontekście połączenia pomiędzy miejscowościami Żeliszawki i Rębielcz. Bezpośrednia droga łącząca te miejscowości, o długości około 1 km, została przecięta przez autostradę. Obecnie, aby dostać się z jednej miejscowości do drugiej, konieczne jest skorzystanie z drogi gminnej nr 190002G oraz odcinka drogi powiatowej nr 2210G, co łącznie stanowi trasę o długości około 2,3 km.

Głównym szlakiem komunikacyjnym dla gminy Pszczółki jest droga krajowa nr 91 relacji Gdańsk – Podwarpie. Przebiega ona od południowej granicy gminy, przez miejscowości Kolnik, Pszczółki, Skowarcz i Różyny do północnej granicy gminy. Podążając na północ prowadzi przez Pruszcz Gdański do Gdańska, natomiast w kierunku południowym biegnie do Tczewa, a następnie m.in. do Torunia, Włocławka, Piotrkowa Trybunalskiego i Częstochowy.

Drogi powiatowe

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 320 ze zm.), drogi powiatowe to drogi stanowiące połączenia miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą. Gmina Pszczółki obsługiwana jest przez 5 dróg powiatowych. Dzięki swojemu w większości horyzontalnemu przebiegowi, drogi te uzupełniają główną, południkową oś komunikacyjną gminy.

Tabela 6. Wykaz dróg powiatowych w gminie Pszczółki

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi	Rodzaj nawierzchni
1.	2220G	Różyny – Żeliszawki	lokalna	bitumiczna
2.	2225G	Skowarcz – Suchy Dąb	lokalna	bitumiczna
3.	2221G	Ulkowy - Pszczółki	lokalna	bitumiczna
4.	2226G	Pszczółki – Długie Pole	zbiorcza	bitumiczna
5.	2210G	Olszanka - Gołębiewo - Pszczółki	zbiorcza	bitumiczna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji udostępnionych przez Referat Remontowo-Inwestycyjny Wydziału Infrastruktury Starostwa Powiatowego w Pruszczu Gdańskim oraz danych udostępnionych przez Urząd Gminy w Pszczółkach.

Drogi gminne

Drogi gminne stanowią kolejną kategorię dróg publicznych. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 320 ze zm.) do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Zaliczenie danej drogi do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii zarządu powiatu, natomiast ustalenie przebiegu istniejących dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy.

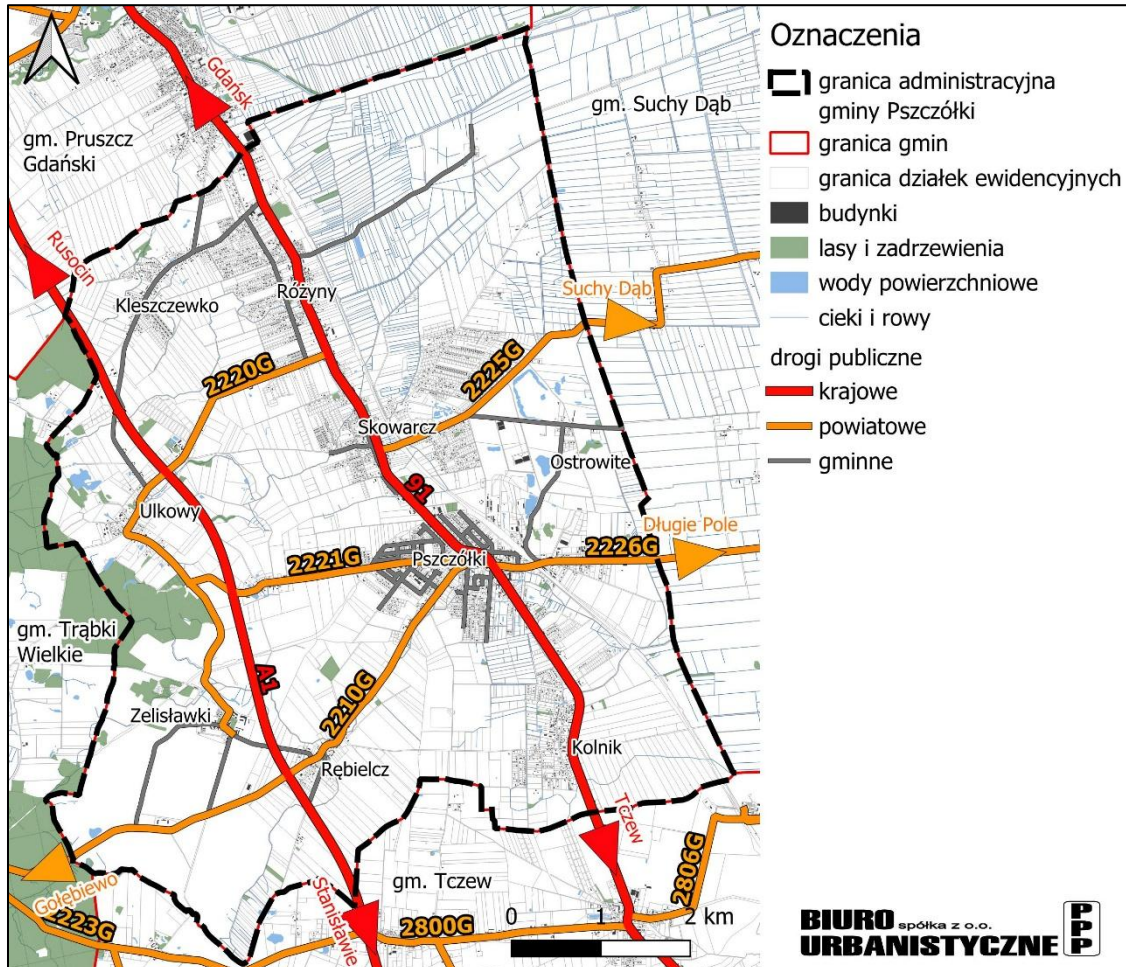
Tabela 7. Wykaz dróg gminnych w gminie Pszczółki

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi	Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1.	190001G	Pszczółki: ul. Szkolna i ul. Św. Ambrożego	lokalna	18.	190018G	Żeliszawki (od autostrady A1 do msc. Żeliszawki)	lokalna

2.	190002G	Żeliszawki ul. Św. Wojciecha (od drogi pow. nr 2220G do drogi pow. nr 2210G w kierunku m. Sobowidz)	lokalna	19.	190019G	Różyny ul. Młyńska	lokalna
3.	190003G	Różyny ul. Łąkowa (od DK 91 do osiedla)	lokalna	20.	190020G	Skowarcz ul. Spacerowa	lokalna
4.	190004G	Pszczółki: ul. Fabryczna – Ostrowite, ul. Przemysłowa (od drogi powiatowej nr 2226G do drogi gminnej nr 190007G)	lokalna	21.	190021G	Skowarcz ul. Topolowa	lokalna
5.	190005G	Różyny: ul. Kwiatowa – Kleszczewko: ul. Pomorska – Ulkowy: ul. Polna (od DK 91 do drogi pow. nr 2220G)	lokalna	22.	190022G	Pszczółki ul. M. Konopnickiej	lokalna
6.	190006G	Kleszczewko: ul. Szkolna (od drogi gm. nr 190005G ul. Pomorskiej do granicy gminy w kierunku m. Łęgowo)	lokalna	23.	190023G	Pszczółki ul. Władysława Reymonta	lokalna
7.	190007G	Skowarcz – Ostrowite: ul. Klimatyczna (od drogi pow. nr 2225G do granicy gminy)	lokalna	24.	190024G	Pszczółki ul. Kościelna i Dworcowa	lokalna
8.	190008G	Pszczółki ul. Rataja	lokalna	25.	190025G	Pszczółki ul. Ogrodowa	lokalna
9.	190009G	Pszczółki ul. Łąkowa	lokalna	26.	190026G	Pszczółki ul. Jana Pawła II	lokalna
10.	190010G	Pszczółki ul. Topolowa	lokalna	27.	190027G	Pszczółki ul. Nowa	lokalna
11.	190011G	Pszczółki ul. Klonowa	lokalna	28.	190028G	Rębielcz: ul. Kamienna	lokalna
12.	190012G	Pszczółki ul. Henryka Sienkiewicza	lokalna	29.	190029G	Pszczółki: ul. Bartnicka, ul. Miodowa	lokalna
13.	190013G	Pszczółki ul. Adama Mickiewicza	lokalna	30.	190030G	Pszczółki: ul. Jana Matejki, ul. Juliusza Słowackiego	lokalna
14.	190014G	Pszczółki ul. Wincentego Witosa	lokalna	31.	190031G	Pszczółki ul. Mikołaja Kopernika (od ul. Ogrodowej do ul. Nowej)	lokalna
15.	190015G	Pszczółki ul. Elizy Orzeszkowej	lokalna	32.	190032G	Pszczółki ul. Wspólna (od ul. Szkolnej do końca dz. nr 56/3 obręb Pszczółki)	lokalna
16.	190016G	Żeliszawki: od drogi powiatowej nr 2220G do drogi powiatowej nr 2210G (przy świetlicy)	lokalna	33.	190033G	Skowarcz ul. Akcyjowa (od ul. Gdańskiej do ul. Polnej)	lokalna
17.	190017G	Rębielcz ul. Miła (od drogi pow. nr 2210G do autostrady A1)	lokalna				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Pszczółkach.

Rycina 15. Układ drogowy według kategorii dróg



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem danych BDOT10K.

Planowane inwestycje

W ramach inwestycji w zakresie infrastruktury drogowej gmina prowadzi prace nad realizacją projektów rozbudowy i/lub przebudowy kilku niepublicznych dróg gminnych (działki drogowe są własnością gminy, jednak drogom tym nie nadano kategorii) oraz drogi publicznej w ciągu ul. Łąkowej w Pszczółkach (DG 190009G). Ponadto, gmina prowadzi prace koncepcyjne mające na celu wydzielenie nowych dróg krzyżujących się z DK91¹¹.

Istotnymi inwestycjami w gminie Pszczółki mogą być potencjalne zmiany w infrastrukturze drogowej wynikające z budowy linii kolejowych nr 5 i 242 na odcinkach Grochowalsk – Grudziądz – Warlubie oraz Grudziądz – Gdańsk w ramach Centralnego Portu Komunikacyjnego. Jeden z wariantów ww. inwestycji zakłada przebieg linii przez południowo-wschodnią część gminy. Taki ich przebieg wiąże się z potencjalnymi inwestycjami w ramach infrastruktury drogowej. Dla omawianego przedsięwzięcia nie został jednak wybrany jeszcze wariant inwestorski, a przebieg planowanych linii i dróg przez gminę Pszczółki pozostaje obecnie jedynie jedną z rozpatrywanych możliwości.

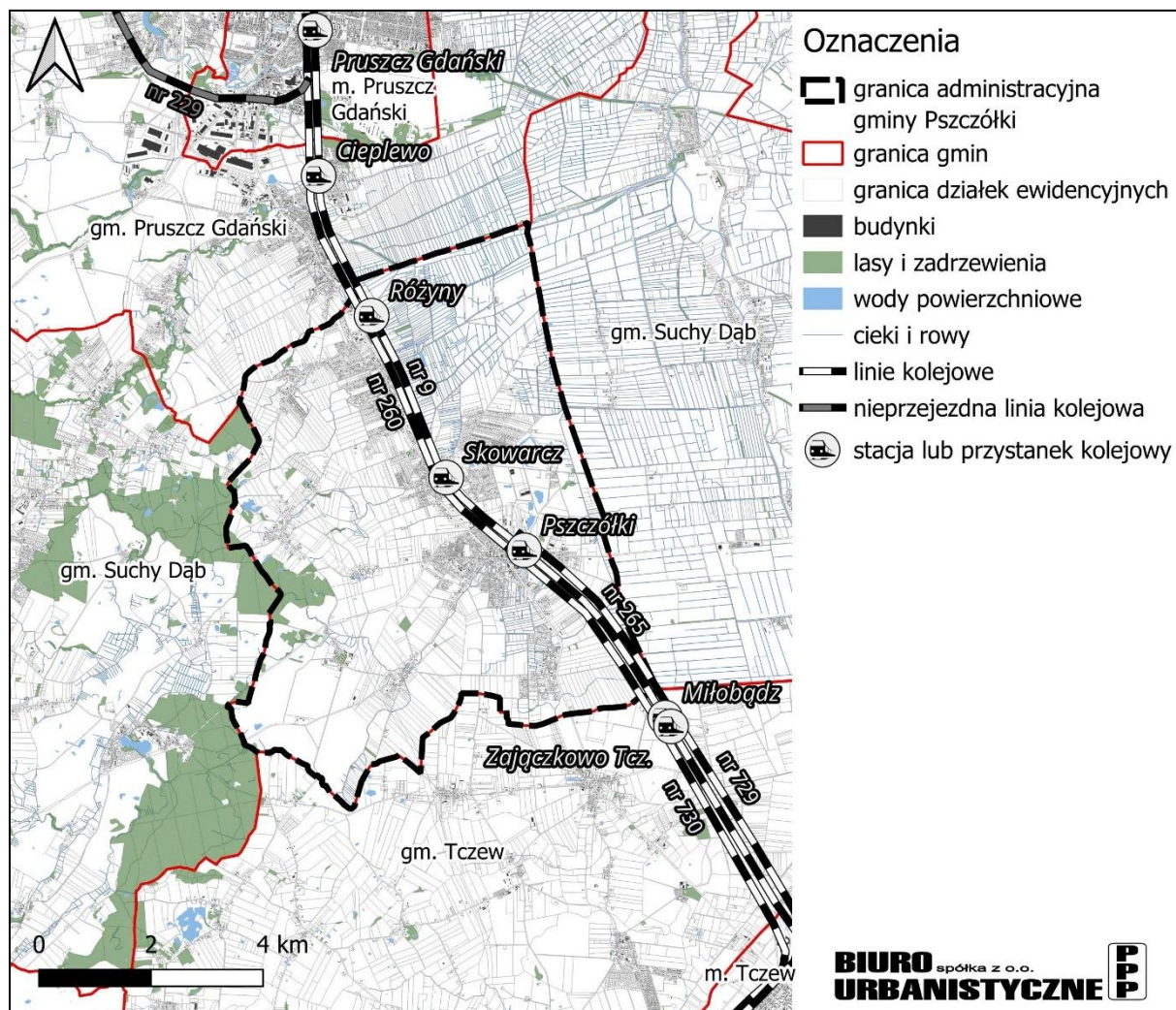
4.2.2. Linie kolejowe

Przez obszar opracowania przebiegają trzy linie kolejowe mające w granicach gminy prawie identyczny przebieg:

¹¹ Raport o stanie gminy Pszczółki za 2024 r.

- nr 9 relacji Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, odcinki Tczew - Pszczółki oraz Pszczółki – Pruszcz Gdański;
- nr 260 relacji Zajęczkowo Tczewskie – Pruszcz Gdański, odcinki Zajęczkowo Tczewskie ZTD - Pszczółki oraz Pszczółki – Pruszcz Gdański;
- nr 265 relacji Zajęczkowo Tczewskie – Pszczółki.

Rycina 16. Przebieg linii kolejowych przez gminę Pszczółki



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem danych BDOT10K.

Linia kolejowa nr 9 uznana została za linię o znaczeniu państwowym¹². Jest to linia dwutorowa i zelektryfikowana. Średniodobowy ruch pociągów na odcinkach Tczew - Pszczółki i Pszczółki – Pruszcz Gdański, w 2024 roku wyniósł odpowiednio 176 i 223 pociągi (w tym odpowiednio 4 i 71 pociągów towarowych). Na terenie gminy, linia obsługiwana jest przez stację kolejową Pszczółki oraz dwa przystanki – Skowarcz i Różyny. Obsługując głównie przewozy pasażerskie, linia ta stanowi najważniejszy element transportu zbiorowego w gminie.

Linia nr 260 jest jednotorowa i zelektryfikowana. Linia ta obsługuje głównie przewozy towarowe. Średniodobowy ruch pociągów na odcinkach Zajęczkowo Tczewskie ZTD - Pszczółki i Pszczółki –

¹² Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. 2019 poz. 899)

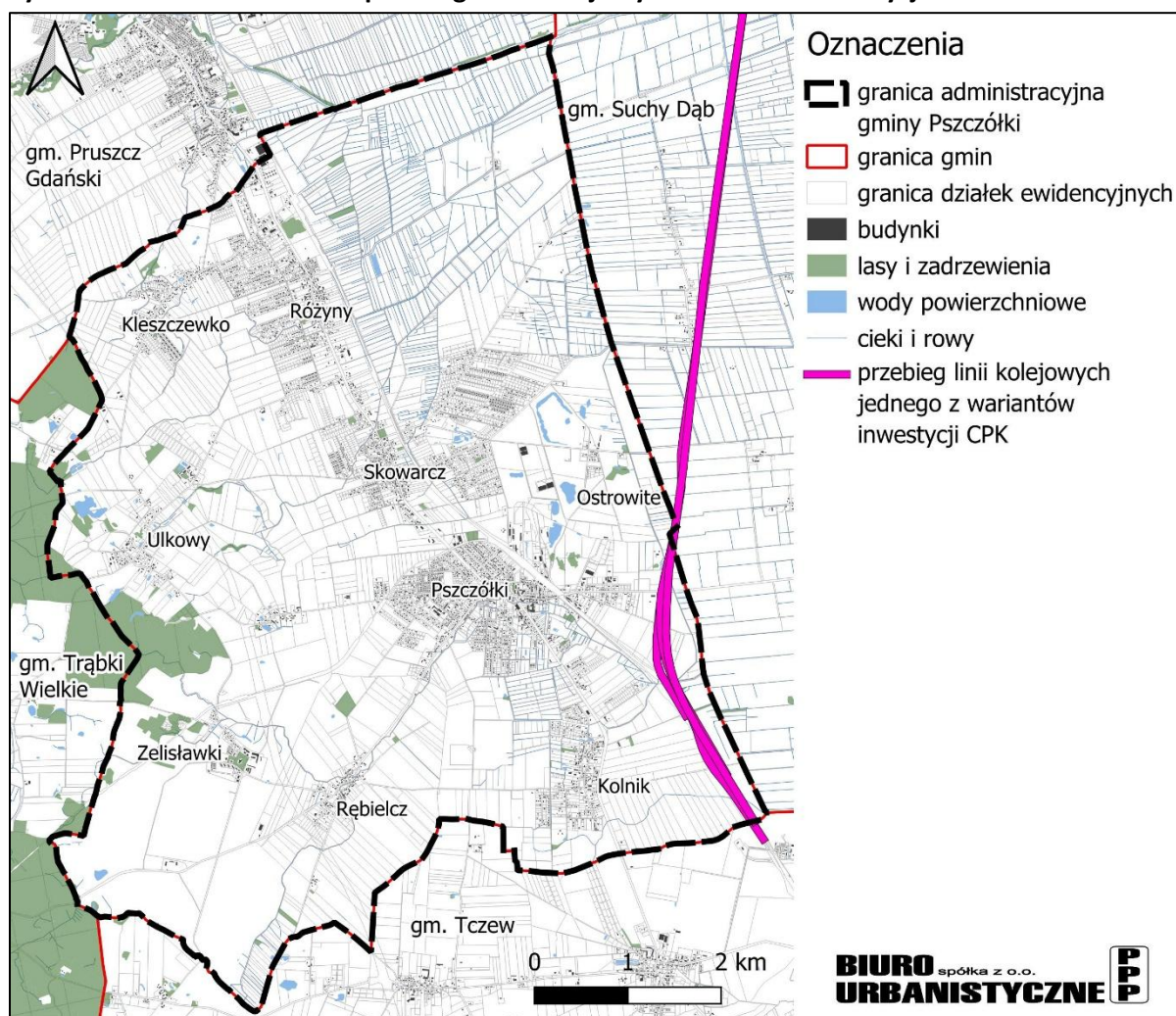
Pruszcz Gdański, w 2024 roku wyniósł odpowiednio 57 i 65 pociągi, z czego odpowiednio 55 i 42 stanowiły pociągi towarowe. Linię obsługują przystanki Skowarcz i Różyny oraz Stacja Pszczółki.

Na linii nr 265 prowadzony jest głównie ruch pociągów towarowych - średniodobowy ruch pociągów w 2024 roku wyniósł 49 pociągów, z czego aż 48 było pociągami towarowymi. Podobnie jak linia nr 260, jest jednotorowa i zelektryfikowana.

Stacja i przystanki kolejowe na terenie gminy obsługują jedynie połączenia regionalne, przy czym w Pszczółkach zatrzymuje się znacznie więcej pociągów niż w Skowarczu i Różynach. Najbliższe stacje obsługujące pociągi dalekobieżne znajdują się w Pruszczu Gdańskim oraz Tczewie.

Na obszarze gminy występują tereny zamknięte, przez które przebiega linia kolejowa. Opisane zostały w podrozdziale 3.13. *Tereny zamknięte i ich strefy ochronne*.

Rycina 17. Jeden z wariantów przebiegu linii kolejowych w ramach inwestycji CPK



Źródło: Opracowanie własne na podstawie https://stes-lip-gdn-mapa.geopartner.com.pl/map?fbclid=IwAR3R4FlmjYdbzdWAndvqRuk5oVUkXwvPfiBjXPVJTt_zKX1_kOQ6I9f23c&sfnsn=moWys%C5%82ano (dostęp: 08.05.2026 r.).

Planowane inwestycje

Jedną z najważniejszych planowanych inwestycji w zakresie transportu kolejowego na terenie gminy jest potencjalna budowa linii kolejowych nr 5 i 242 na odcinkach Grochowalsk – Grudziądz – Warlubie oraz Grudziądz – Gdańsk w ramach Centralnego Portu Komunikacyjnego. Jeden z wariantów ww. inwestycji zakłada przebieg linii przez południowo-wschodnią część gminy. Dla omawianego

przedsięwzięcia nie został jednak wybrany jeszcze wariant inwestorski, a przebieg planowanych odcinaków przez gminę Pszczółki pozostaje obecnie jedynie jedną z rozpatrywanych możliwości. Ponadto, zgodnie z pismem znak IOS5.2111.1160.2025.BS.4 z dnia 22 grudnia 2025 r., w dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. - zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 - 2030 z perspektywą do 2040 roku”, dla przedmiotowego obszaru wskazano projekty pn. „Zwiększenie przepustowości ciągu Tczew – Gdynia etap I: Tczew - Pruszcz Gdański” oraz „Zwiększenie przepustowości ciągu Tczew – Gdynia etap III: pozostałe prace”.

Polskie Linie Kolejowe S.A., w ramach przygotowywanego do realizacji projektu pn. „Zwiększenie przepustowości ciągu Tczew – Gdynia: odc. Pszczółki – Pruszcz Gdański” planuje modernizację linii kolejowych nr 9, 260 i 265, mającą na celu poprawę przepustowości ciągu Tczew – Gdynia. Zakres prac ww. zadania obejmować będzie dobudowę czwartego toru wraz z przebudową infrastruktury towarzyszącej oraz przebudowę stacji Pszczółki. Ostateczne rozwiązania projektowe dla ww. inwestycji mogą ulec zmianie w zależności od decyzji administracyjnych niezbędnych do jej realizacji, w tym zakłada się pozyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Należy mieć na uwadze, że natężenie ruchu pociągów po realizacji ww. inwestycji może ulec zwiększeniu.

4.2.3. Infrastruktura integracji transportu pasażerskiego

Transport pasażerski na terenie gminy obejmuje:

- linie kolejowe, w szczególności linię nr 9 relacji Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, która obsługiwana jest przez stację Pszczółki oraz dwa przystanki – Skowarcz i Różyny;
- gminne linie autobusowe;
- linie autobusowe biegnące poza granice gminy.

Na obszarze opracowania funkcjonują dwie gminne linie autobusowe:

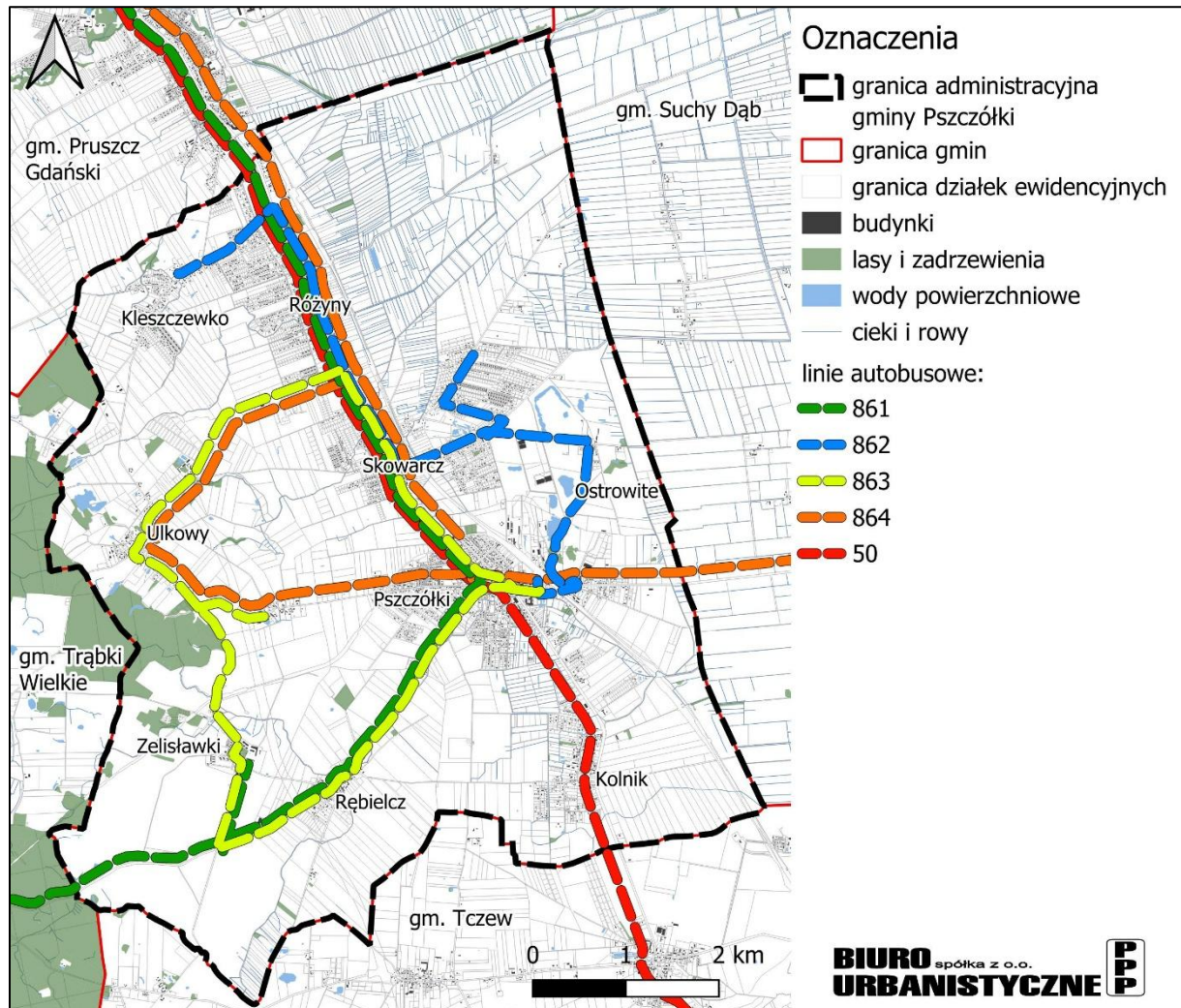
- linia 862 relacji Pszczółki – Ostrowite – Skowarcz – Różyny – Kleszczewo;
- linia 863 relacji Pszczółki – Rębielcz – Żeliszawki – Ulkowy – Różyny – Pszczółki.

Ponadto, przez gminę przebiegają trzy linie autobusowe o zasięgu ponadlokalnym:

- linia 861 relacji Gdańsk - Pruszcz Gdański - Pszczółki - Sobowidz - Postołowo – Skarszewy;
- linia 864 relacji Pruszcz Gdański - Będzieszyn - Ulkowy – Pszczółki - Krzywe Koło - Suchy Dąb - Koźliny – Steblewo;
- linia 50 relacji Tczew – Pszczółki – Pruszcz Gdański – Gdańsk.

Operatorem linii 861, 862, 863 oraz 864 jest PKS Gdańsk, natomiast linii 50 ReloBus Transport Polska.

Rycina 18. Linie autobusowe na terenie gminy Pszczółki



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://pszczolki.pl/autobusy.html> (dostęp: 25.06.2025 r.) oraz <https://relobus.pl/art/files/1506> (dostęp: 25.06.2025 r.).

Węzły i przystanki integracyjne

Warunkiem dla efektywnej i sprawnej obsługi struktur osadniczych transportem zbiorowym jest utworzenie systemu węzłów przesiadkowych integrujących różne rodzaje transportu. Należy przez to rozumieć miejsca umożliwiające dogodną zmianę środka transportu, wyposażone w odpowiednią dla obsługi podróżnych infrastrukturę. Realizując zasadę hierarchizacji węzłowej infrastruktury służącej integracji transportu pasażerskiego w rejonie stacji i przystanków kolejowych oraz dworców autobusowych PZPWP 2030 przewiduje następujące elementy:

- węzły integracyjne krajowe (K);
- węzły integracyjne regionalne (R);
- węzły integracyjne metropolitalne (M);
- węzły integracyjne lokalne (L);
- przystanki zintegrowane (PZ).

Stacja kolejowa Pszczółki została sklasyfikowana jako węzeł integracyjny lokalny. Węzły integracyjne lokalne obejmują przyległe gminy i umożliwiają integrację transportu kolejowego z transportem autobusowym i transportem indywidualnym lub regionalnego transportu autobusowego z transportem indywidualnym.

Przy dworcu kolejowym w Pszczółkach znajduje się parking dla samochodów osobowych wyposażony w oświetlenie oraz monitoring, a także stojaki rowerowe wraz z wiatą. Obok dworca (w odległości ok. 50 m) znajduje się również przystanek autobusowy obsługujący gminne linie autobusowe – 862 oraz 863¹³.

4.3. Infrastruktura techniczna

4.3.1. System zaopatrzenia w wodę

Zadania związane z dostawą wody i odbiorem ścieków na terenie Gminy Pszczółki realizuje Spółka komunalna Eco Probe Sp. z o.o. zgodnie z decyzją nr RIG.7002.1.2020.PJO.4. w sprawie wydania zezwolenia Eco Probe Sp. z o.o. na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków wydaną przez Wójta Gminy Pszczółki na czas nieokreślony. Gmina zaopatrywana jest w wodę z trzech hydroforni.

Tabela 8. Hydrofornie na obszarze gminy Pszczółki

Obiekt	Rodzaj ujęcia	Głębokość [m]	Wydajność [m ³ /h]	Stratygrafia	Zasilane wsie	Uzdatnianie wody
Hydrofornia w Pszczółkach	studnia głębinowa nr 1	98	62	czwartorzędowe	Pszczółki, Rębielcz, Kolnik, Ulkowy	tak
	studnia głębinowa nr 2	99	40,7			
	studnia głębinowa nr 3	98	45,9			
Hydrofornia w Żeliszawkach	otwór piezometryczny	166	15	trzeciorzędowe	Żeliszawki, Ulkowy	tak
Hydrofornia w Różynach	studnia głębinowa	32	17	czwartorzędowe	Różyny, Skowarcz, Kleszczewko, Ostrowite	nie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku.

W Różynach przy ul. Łąkowej znajduje się nieczynna hydrofornia, a w Ostrowitem nieczynne ujęcie. Ujęcia wody w gminie posiadają ustanowione strefy ochronne, opisane w podrozdziale *Strefy ochronne ujęć wody*.

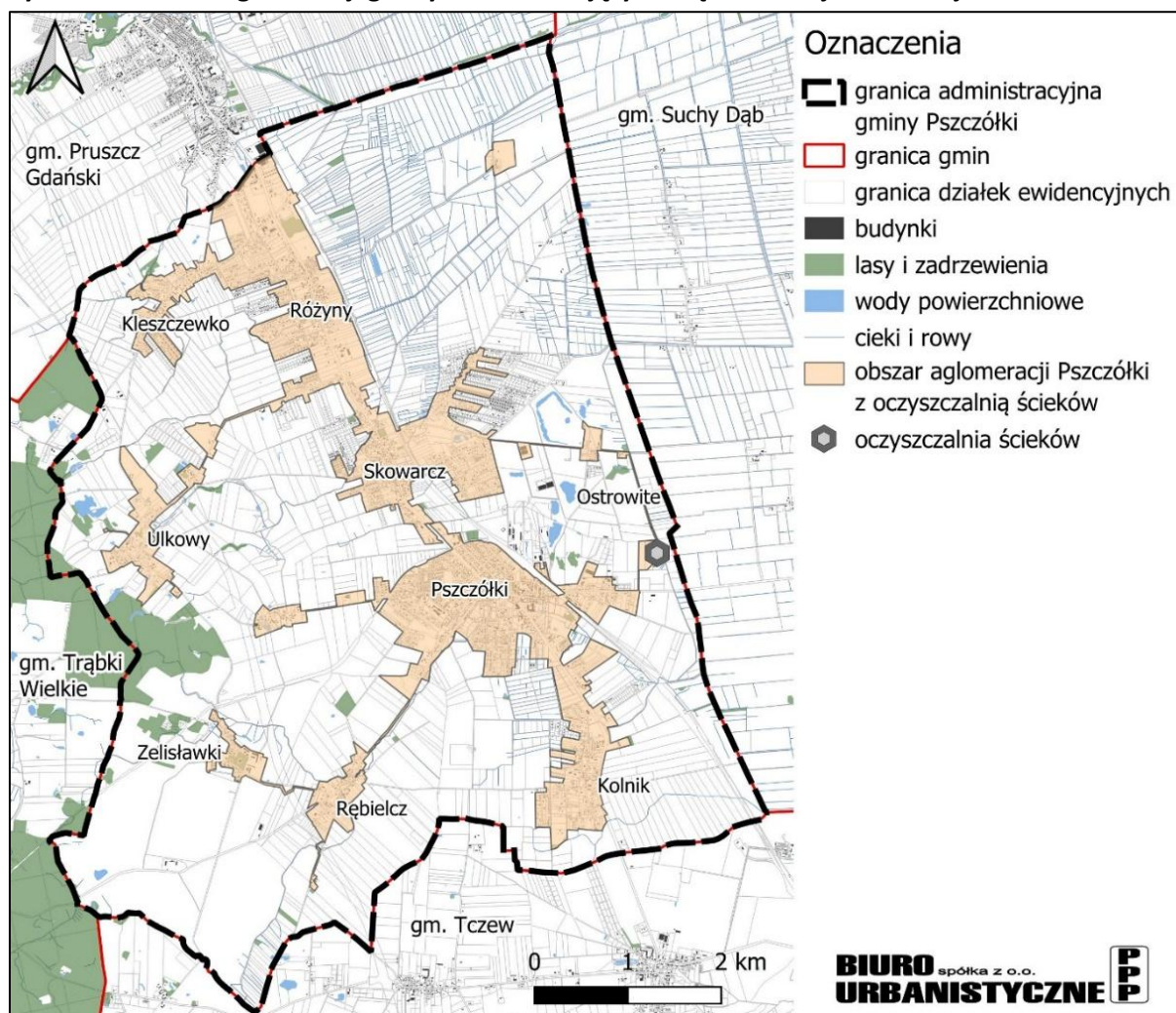
4.3.2. System kanalizacji sanitarnej

Na terenie Gminy Pszczółki została wyznaczona aglomeracja ściekowa, ustanowiona Uchwałą Nr XXX/193/20 Rady Gminy Pszczółki z dnia 17 listopada 2020 r., zmieniona Uchwałą Nr LXXXIV/498/23 z dnia 21 grudnia 2023 r. oraz Uchwałą Nr XXIII/122/25 z dnia 25 sierpnia 2025 r. W ramach planowanych inwestycji w 2025 roku przewiduje się podłączenie do systemu kanalizacyjnego kolejnych obszarów miejscowości Pszczółki i Skowarcz. W związku z tym uchwalana jest kolejna zmiana obszaru aglomeracji Pszczółki, o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) 10 161. W skład aglomeracji Pszczółki wchodzić będą następujące miejscowości: Pszczółki, Kolnik, Różyny, Kleszczewko, Skowarcz, Ostrowite, Ulkowy, Rębielcz, Żeliszawki.

¹³ https://pszczolki.pl/files/file_add/download/29_1.jpg (dostęp: 24.06.2025 r.)

https://pszczolki.pl/files/file_add/download/30_863.png (dostęp: 24.06.2025 r.)

Rycina 19. Obszar aglomeracji gminy Pszczółki objęty siecią kanalizacji sanitarnej



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem danych BDOT10K.

Za obsługę sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy odpowiada gminne przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne spółka Eco Probe Sp. z o.o. Długość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie aglomeracji Pszczółki wynosi 109,27 km, co daje 98,30 % skanalizowania aglomeracji. Do mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Pszczółkach, zlokalizowanej na dz. nr 265/2 obręb Pszczółki, trafiają ścieki z terenu całej gminy. Oczyszczalnia Ścieków w Pszczółkach nie przyjmuje ścieków pochodzących spoza obszaru gminy. Zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym jej projektowana wydajność wynosi 11 700 RLM. Jednak w związku z rozwojem aglomeracji planowana jest modernizacja oraz rozbudowa oczyszczalni na dz. nr 265/2 oraz 265/4 obręb Pszczółki. Docelowa wydajność oczyszczalni wynosić będzie 20 000 RLM.

Do oczyszczalni zrzucają się również nieczystości ciekłe, asenizowane z terenów nieobjętych siecią kanalizacyjną. Liczba mieszkańców korzystających ze zbiorników bezodpływowych (szamb) wynosi około 162 osoby (66 szt.), a z przydomowych oczyszczalni ścieków około 10 osób (4 szt.). Przewiduje się docelowe włączenie do zbiorowego systemu kanalizacyjnego mieszkańców zamieszkałych na terenie objętym aglomeracją.

4.3.3. System kanalizacji deszczowej

Na terenie gminy funkcjonuje system kanalizacji deszczowej, który służy do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych, funkcjonujący przede wszystkim w centralnych

i intensywnie zabudowanych częściach miejscowości. Najbardziej rozbudowany system znajduje się w Pszczółkach, gdzie sieć kanalizacji deszczowej obejmuje większość głównych ciągów komunikacyjnych. W Skowarczu i Różynach występuje ona jedynie wzdłuż kilku głównych ulic (m. in. ul. Gdańska, Spacerowa w Skowarczu oraz ul. Gdańska, Młyńska, Dworcowa i fragmentarycznie ul. Kwiatowa w Różynach). W Skowarczu przy ul. Topolowej i Modrzewiowej system kanalizacji deszczowej jest w trakcie prac projektowych. Pojedyncze odcinki wzdłuż głównych dróg występują również w Kolniku, Rębielczu, Żeliszawkach i Ulkowach. Na pozostałych obszarach wody opadowe odprowadzane są powierzchniowo (do gruntu, rowów, zagłębień terenowych). System kanalizacji deszczowej gminy obejmuje również 5 przepompowni wód deszczowych – trzy w Pszczółkach przy ul. Szkolnej, Ogrodowej i Norwida oraz dwie w Różynach przy ul. Młyńskiej.

4.3.4. Gospodarka odpadami

Za odbiór i wywóz odpadów komunalnych odpowiada spółka komunalna Eco Probe Sp. z o.o. W ramach gminnego systemu, z gospodarstw domowych odbierane i zbierane są następujące frakcje odpadów komunalnych:

- bezpośrednio z terenu nieruchomości: papier, metale i tworzywa sztuczne, szkło, bioodpady stanowiące odpady komunalne, popiół z palenisk domowych oraz niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne stanowiące pozostałości z prowadzonej selektywnej zbiórki;
- w wyznaczonych terminach w formie tzw „wystawki”: zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony od samochodów osobowych i jednośladów.

Mieszkańcy gminy mogą również korzystać z Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), znajdującego się w Tczewie przy ul. Rokickiej 5A, gdzie zbierane są selektywnie odpady komunalne¹⁴:

- papier, szkło, metale i tworzywa sztuczne i bioodpady stanowiące odpady komunalne;
- odpady niebezpieczne (farby lub puszki po farbach, tusze, lakiery, sorbety, rozpuszczalniki, termometry);
- przeterminowane leki i chemikalia;
- odpady niekwalifikujących się do odpadów medycznych powstałych w gospodarstwie domowym w wyniku przyjmowania produktów leczniczych w formie iniekcji i prowadzenia monitoringu poziomu substancji we krwi, w szczególności igły i strzykawki;
- zużyte baterie i akumulatory;
- zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny;
- meble i inne odpady wielkogabarytowe;
- zużyte opony od samochodów osobowych i jednośladów, wydzielone z bioodpadów stanowiących odpady komunalne odpady stanowiące części roślin pochodzących z pielęgnacji drzew i krzewów, terenów zielonych, ogrodów, parków i cmentarzy;
- odpady budowlane i rozbiórkowe;
- odpady mineralne;
- odpady z tekstyliów i odzieży.

¹⁴ Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Pszczółki, przyjęty Uchwałą Nr LXVII/407/22 Rady Gminy Pszczółki z dnia 19 grudnia 2022 r.

4.3.5. System zaopatrzenia w ciepło

Zaopatrzenie gminy Pszczółki w ciepło opiera się głównie na indywidualnych źródłach grzewczych – nie ma tu centralnego systemu ciepłowniczego. W budynkach mieszkalnych wykorzystywane są przeważnie kotły i piece domowe, opalane głównie węglem i drewnem. W obiektach usługowo produkcyjnych, użyteczności publicznej i wielorodzinnych budynkach mieszkalnych wykorzystywane są lokalne kotłownie, przeważnie opalane węglem lub gazem ziemnym i rzadziej olejem opałowym. Ponadto, dwie świetlice ogrzewane są piecami elektrycznymi¹⁵.

4.3.6. System zaopatrzenia w gaz

Sieć przesyłowa

Na terenie gminy Pszczółki znajdują się obiekty systemu przesyłowego gazu ziemnego o znaczeniu ponadlokalnym będące w eksploatacji Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.:

- Gazociąg DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn - Reszki, rok budowy: 2006,
- Gazociąg DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański (z zespołem zaporowo – upustowym, obręb: Pszczółki, działka nr 16), rok budowy: 1975,
- Stacja gazowa wysokiego ciśnienia Pszczółki (obręb Pszczółki, działka nr 28/3),
- Stacja gazowa wysokiego ciśnienia Kolnik (obręb Kolnik, działki nr 1/3, 1/5),
- Stacja gazowa wysokiego ciśnienia Żeliszawki (obręb Rębielcz, działka nr 1/16).

Dla ww. gazociągów obowiązują strefy kontrolowane w których zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, urzędzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie infrastruktury gazowej. Szerokość strefy kontrolowanej uzależniona jest od roku budowy gazociągu¹⁶. Dla gazociągu DN 500 szerokość strefy wynosi 8 m (po 4 m od osi gazociągu), natomiast dla gazociągu DN 400 jest ona uzależniona od rodzaju przewidywanej zabudowy (od 4 do 130 m).

Zgodnie z pismem GAZ SYSTEM S.A., znak ZPI.6721.13.2024.AR.96 z dnia 16 czerwca 2025 r., na terenie Gminy Pszczółki realizowana jest budowa dwóch gazociągów wysokiego ciśnienia:

- DN 1000 MOP 8,4 MPa relacji Gardeja – Kolnik, dla przedmiotowego gazociągu zostało uzyskane Pozwolenie na budowę, a także Decyzja Wojewody o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu z dnia 30 listopada 2022 roku, znak: WI-III.747.1.44.2022.NS;
- DN 1000 MOP 8,4 MPa relacji Kolnik – Gdańsk, dla przedmiotowego gazociągu zostało uzyskane Pozwolenie na budowę, a także Decyzja Wojewody o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu z dnia 9 grudnia 2021 roku, znak: WI-III.747.1.19.2021.AM.

Na potrzebę realizacji gazociągów zostały wyznaczone pasy montażowe o szerokości ok. 36,0 m. Przed zakończeniem budowy gazociągów DN 1000 i oddaniem ich do eksploatacji wszelkie obiekty terenowe należy projektować i lokalizować poza wyznaczonymi pasami. Ponadto takie działania jak: urzędzanie dojazdów na plac budowy, składowanie materiałów budowlanych, urzędzanie miejsc postojowych maszyn itp., nie mogą kolidować z wyznaczonymi pasami montażowymi gazociągów. Po zakończeniu budowy gazociągów DN 1000 będą dla nich obowiązywały strefy kontrolowane wynoszące 12,0 m (tj. po 6,0 m na stronę).

¹⁵ Aktualizacji założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, przyjęta Uchwałą Nr XXIX/181/20 Rady Gminy Pszczółki z dnia 22 października 2020 r.

¹⁶ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640).

Niezależnie od ograniczeń wynikających z zapisów rozporządzenia związanych z zachowaniem stref kontrolowanych gazociągów względem nowo projektowanych obiektów, wyznaczono dodatkowo dla tych gazociągów pasy eksploatacyjne o szerokości 6,0 m (po 3,0 m na stronę od osi gazociągów), w których nie należy urządzać dróg dojazdowych dla potrzeb budowy, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi z wykopów, zmniejszenia przykrycia gazociągu oraz nasadzenia drzew.

Sieć dystrybucyjna

Przez obszar gminy przebiegają dwa gazociągi wysokiego ciśnienia stanowiące elementy sieci dystrybucyjnej, których operatorem jest PSG sp. z o. o.:

- DN 200 MOP powyżej 2,5 MPa relacji Pszczółki – Łubiana (k. Kościerzyny), rok budowy 1991;
- DN 500 MOP powyżej 2,5 MPa relacji Przejazdowo -Gdańsk, rok budowy 2012.

Dla gazociągu DN 200 szerokość strefy kontrolowanej jest zależna od rodzaju przewidywanej zabudowy i może wynosić od 4 do 70 m. Dla DN 500 szerokość strefy to 8 m (po 4 na stronę od osi gazociągu).

Gmina Pszczółki jest zgazyfikowana. Około 44% gospodarstw domowych ma dostęp do sieci gazowej, a ponad 60 % mieszkańców w gminie jest wyposażonych w instalację gazową. Gaz ziemny przesyłany jest do odbiorców za pomocą sieci gazociągów niskiego ciśnienia o długości ok. 65 km, wychodzących z 4 stacji redukcyjno–pomiarowych II stopnia zlokalizowanych w Różynach, Kolniku oraz Pszczółkach (dwie stacje).

W strefach kontrolowanych istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

4.3.7. Infrastruktura elektroenergetyczna

Przez gminę Pszczółki przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Gdańsk – Miłobądz, dla której wyznaczono pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii). Ww. linia, wraz z linią wysokiego napięcia relacji Tczew – Miłobądz (poza granicami opracowania) dostarczają energię elektryczną do Głównego Punktu Zasilania (GPZ) w Miłobądz (gm. Tczew), z którego zasilana jest gmina Pszczółki.

Na obszarze gminy planowana jest budowa dwóch napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 2x400 kV relacji Choczewo - nacięcie linii Gdańsk Błonia – Grudziądz Węgrowo z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). Właścicielem przedmiotowej linii elektroenergetycznej są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (PSE S.A.) pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego. Eksploatacją na terenie gminy zajmuje się PSE S.A. w Bydgoszczy (ul. Marszałka Focha 16, 85-950 Bydgoszcz).

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu występujące w pasach technologicznych:

- zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw

i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

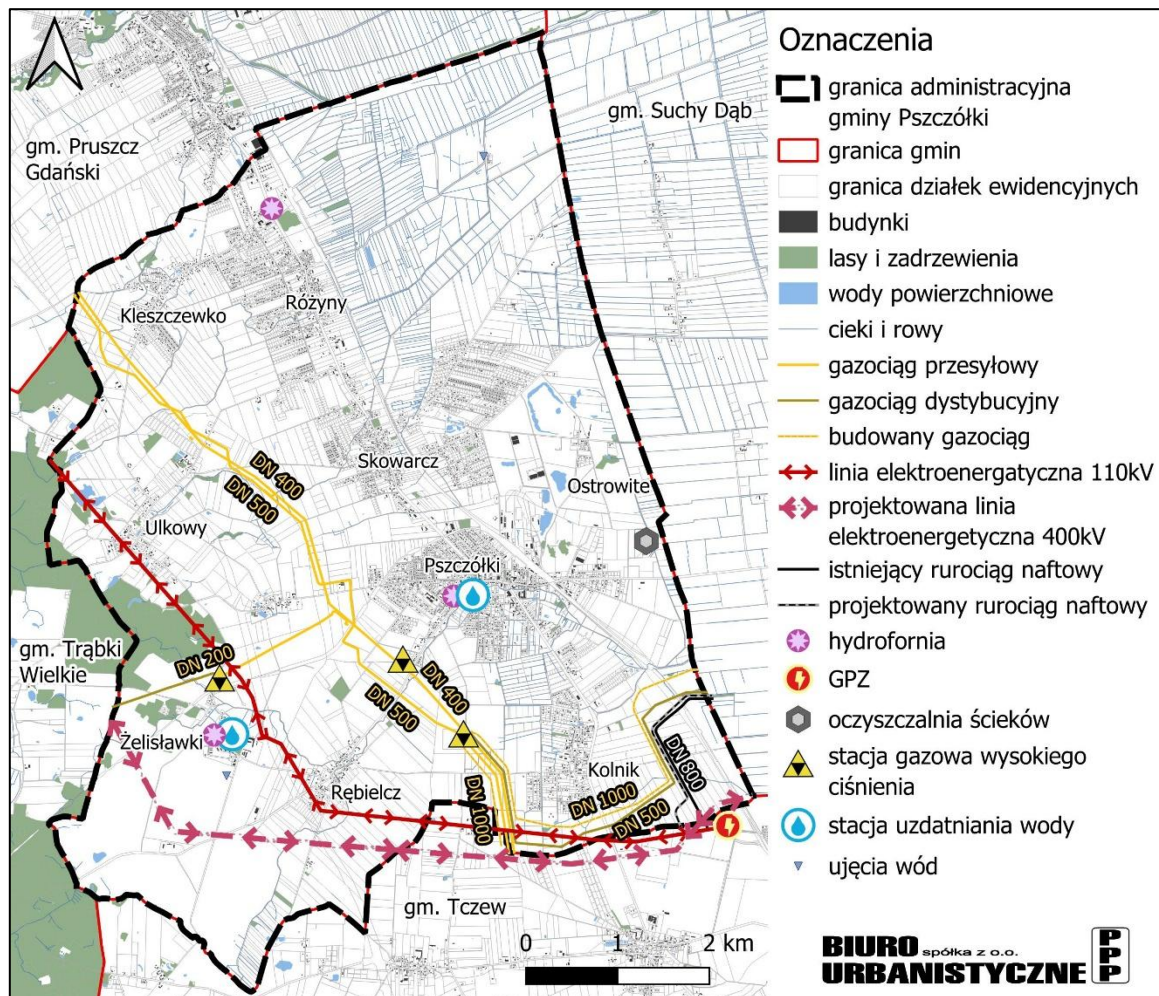
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła (5xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej;
- dla lokalizacji farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi trzykrotność średnicy koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej, jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganiową;
- lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
 - na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
- w przypadku terenów przeznaczonych dla działalności górniczej należy wskazać przebieg linii przesyłowej 400 kV jako obiektu, dla którego wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na system dystrybucji energii elektrycznej w gminie składają się napowietrzne linie SN – 15 kV, napowietrzne i kablowe linie nN – 0,4 kV oraz stacje transformatorowe (15/0,4 kV). Operatorem sieci elektroenergetycznej na terenie gminy Pszczółki jest ENERGA-OPERATOR S.A. Oddział w Gdańsku. Infrastruktura elektroenergetyczna obsługiwana jest przez Rejon Dystrybucji w Tczewie.

Na terenie opracowywanego obszaru, planowana jest budowa linii napowietrznej WN-110kV relacji Słup nr 8 w dwutorowej linii WN-110kV nr 1506 (relacji Pruszcz Południe – Pruszcz) i nr 1507 (relacji Straszyn – Pruszcz Południe) - Słup nr 91 w linii WN-110kV nr 1424 (relacji Gdańsk I - Miłobądz). Obecnie inwestycja jest na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, a przewidywany termin realizacji prac przypada na rok 2028.

Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania” oraz „usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.

Rycina 20. Infrastruktura techniczna w gminie Pszczółki



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem danych BDOT10K.

4.3.8. Infrastruktura rurociągów surowcowych

Przez teren gminy Pszczółki przebiega strategiczny obiekt infrastruktury przesyłowej – rurociąg naftowy zarządzany przez PERN S.A., będący częścią tzw. Rurociągu Pomorskiego łączącego terminal naftowy w Gdańsku z bazą magazynową w Płocku. Infrastruktura ta odgrywa kluczową rolę w zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego kraju i podlega szczególnej ochronie. Obecnie, oprócz istniejącej od lat 70. XX w. I nitki rurociągu, realizowana jest inwestycja budowy II nitki o charakterze rewersyjnym, która również przebiega przez gminę. Dla ww. inwestycji została wydana decyzja Wojewody Pomorskiego z dnia 24 listopada 2021 r. o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym pn. „Budowa rurociągu ropy naftowej Gdańsk – Płock wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi – druga nitka rurociągu pomorskiego o średnicy DN 800”, oraz decyzja Wojewody Pomorskiego z dnia 25 stycznia 2023 r. o pozwoleniu na budowę dla ww. inwestycji. Dla istniejącego i projektowanego rurociągu naftowego DN 800 należy zachować strefy bezpieczeństwa o szerokości minimum 20 m – środek strefy bezpieczeństwa dla każdego rurociągu wyznaczają osie poszczególnych rurociągów (po 10 m na stronę). Strefa bezpieczeństwa ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia tj. rolniczo, pas zieleni, powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów, itp. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów naftowych.

Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości minimum 20 m od osi rurociągów naftowych oraz co najmniej 15 m od stacji zasuw (licząc od ogrodzenia tych stacji).

Tereny działek przeznaczonych pod zabudowę winny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa rurociągów naftowych. Do bieżącej obsługi rurociągów naftowych i linii światłowodowych należy przyjąć pas eksploatacyjny o szerokości 6 m (po 3 m na stronę) dla rurociągów i 2 m (po 1 m na stronę) dla linii światłowodowych.

Przy projektowaniu zabudowy w sąsiedztwie rurociągów naftowych należy wziąć pod uwagę ocenę zagrożenia dla terenu przeznaczonego pod zabudowę od skutków ewentualnego rozszczelnienia rurociągów naftowych oraz zastosowanie odpowiednich rozwiązań zabezpieczających. Farmy fotowoltaiczne, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, tereny obejmujące zielenią urządzoną oraz sportu i wypoczynku, a także tereny proponowane do zalesienia i zadrzewienia należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego. Planowane obiekty wysokościowe (np. elektrownie wiatrowe, wieże i maszty telekomunikacyjne) należy sytuować w odległości od rurociągów naftowych nie mniejszej od całkowitej ich wysokości, powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa, tj. wysokość urządzenia plus minimum 10 m.

5. Audyt krajobrazowy

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą Nr 190/XVII/25 z dnia 28 lipca 2025 r. Jest to szczególne narzędzie zarządzania krajobrazem, którego celem jest wyznaczenie krajobrazów priorytetowych, czyli takich, które są szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne lub estetyczno-widokowe. Dla ustalonych krajobrazów priorytetowych audyt krajobrazowy województwa pomorskiego zawiera rekomendacje i wnioski, które należy uwzględnić w dokumentach planistycznych.

Audyt krajobrazowy na terenie gminy Pszczółki, ani w jej najbliższym sąsiedztwie nie wyznacza krajobrazów priorytetowych.

6. Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego

6.1. Osnowa ekologiczna gminy

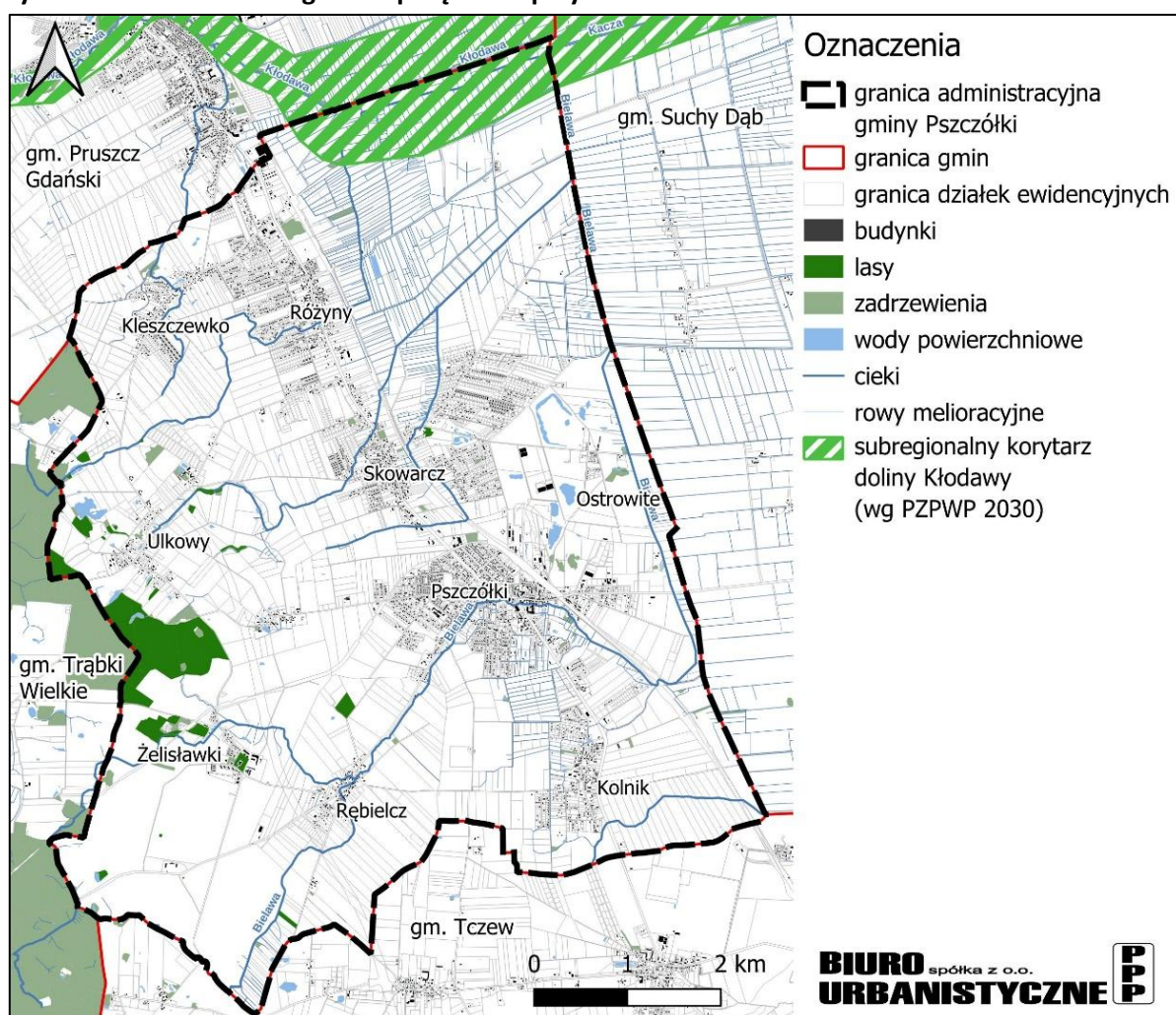
Opracowanie Ekofizjograficzne zostało przygotowane w lipcu 2025 r. Obejmuje ono zakres wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy poś. Zasadnicze dla rozwiązań przyjętych w POG są wnioski z tego opracowania dotyczące kształtowania osnowy ekologicznej gminy.

W ramach Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego do roku 2030 opracowano sieć płatów i korytarzy ekologicznych, łączącą struktury przyrodnicze na terenie całego województwa. Na terenie gminy Pszczółki, wzdłuż jej północnej granicy przebiega fragment subregionalnego korytarza doliny Kłodawy. Zapewnia on powiązania m.in. z regionalnym korytarzem dolin Raduni i Motławy oraz ponadregionalnym – doliny Wisły. Jest to więc najcenniejszy pod względem powiązań ekologicznych obszar gminy, posiadający dodatkowo gęstą sieć melioracji wodnych.

Lokalna osnowa ekologiczna na terenie opracowania jest uboga i rozmieszczona fragmentarycznie. Jej przecięcia wynikają z rozmieszczenia zwartej zabudowy miejscowości oraz przeszkód infrastrukturalnych, jak drogi krajowe, powiatowe i gminne o dużym natężeniu ruchu. Na obszarze tym nie występują więc ciągłe powiązania ekologiczne w postaci lokalnych korytarzy ekologicznych. Obszar analiz nie wyróżnia się zwartymi połaczeniami lasów, występują jedynie niewielkie tereny leśne, zlokalizowane w rejonie miejscowości Ulkowy i Żeliszawki. Na terenach gruntów rolnych wyróżnić

można zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, stanowiące jedne z cenniejszych środowisk bioróżnorodności gminy. Przez obszary zabudowane przebiega też sieć cieków: Bielawa, Dopływ z Żelisławek, Dopływ ze Skowarcza, Dopływ z Różyn, Kłodawa. Ze względu na dość zwartą zabudowę naturalne otoczenie cieków zostało zwężone do jego brzegów. Poza obszarami zabudowanymi brzegi cieków wodnych porastają naturalne lub seminaturalne zbiorowiska roślinne, tworzące cenne siedliska o podwyższonej bioróżnorodności. Na terenie gminy występują również liczne zagłębienia terenowe, w tym oczka wodne, często o charakterze bezodpływowym. Obszary te mają nierzadko formę terenów podmokłych i torfowiskowych, okresowo zalewanych, stanowiąc ważne elementy lokalnego ekosystemu.

Rycina 21. Osnowa ekologiczna i połączenia przyrodnicze



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUGiK oraz PZPWP2030.

Celami ochrony dla osnowy ekologicznej gminy są:

- zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej;
- rekultywacja terenów zdegradowanych na cele zieleni parkowej;
- kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych;
- zachowanie istniejącej zieleni jako ogólnodostępnej.

Ochrona i rewitalizacja tych struktur powinna stanowić integralny element lokalnej polityki przestrzennej i środowiskowej, umożliwiając utrzymanie funkcji ekologicznych na obszarze gminy. Cele

powyższe realizowane są głównie poprzez odpowiednie ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W ramach wniosków z opracowania ekofizjograficznego zalecono, aby nowe tereny inwestycyjne lokalizować poza obszarami należącymi do osnowy ekologicznej gminy, a ewentualne przekształcenia jej elementów nie prowadziły do degradacji pełnionych przez nie funkcji przyrodniczych.

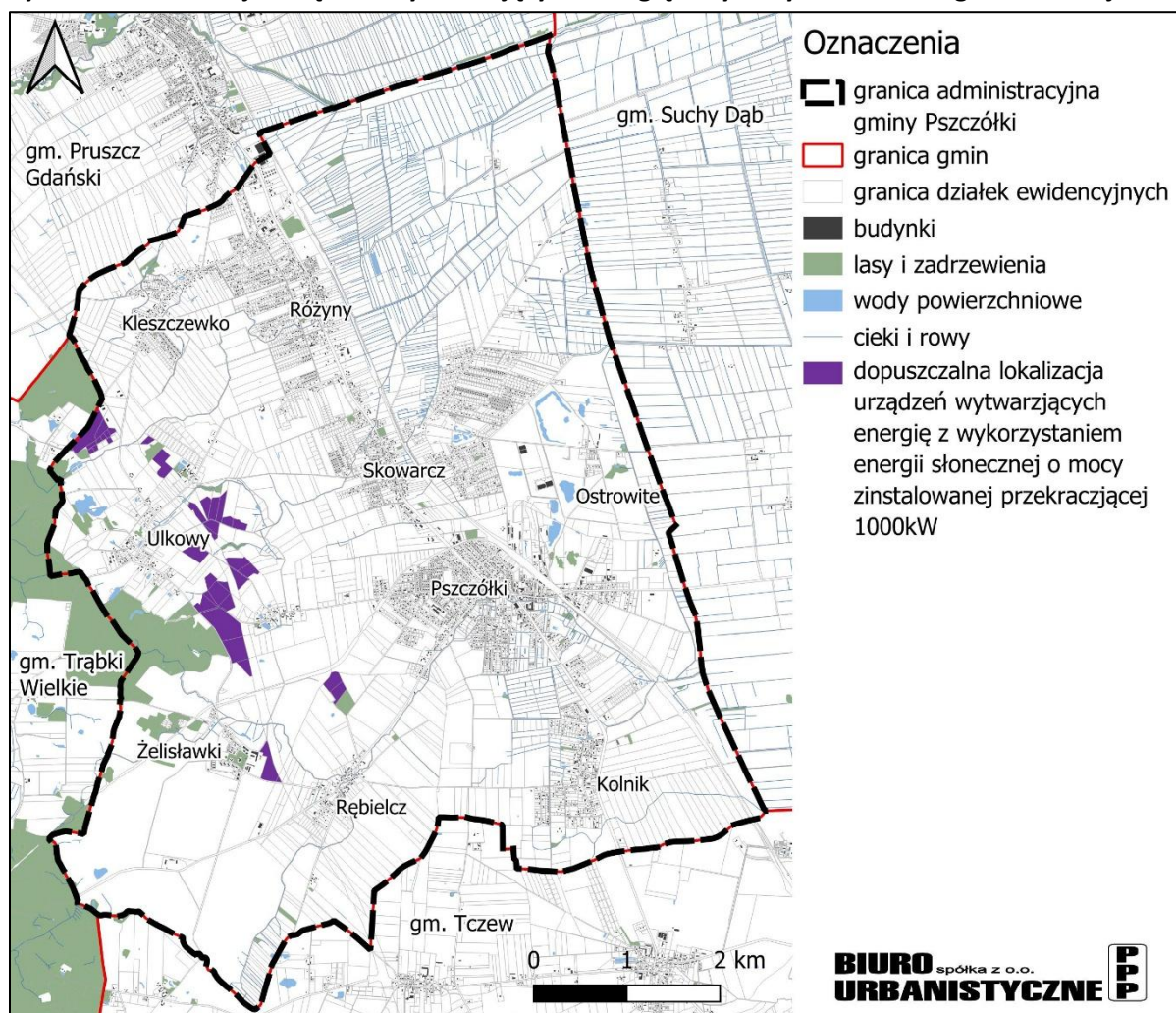
6.2. Uwarunkowania dla lokalizacji elektrowni słonecznych

Odnawialne źródła energii, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1361 ze zm.) stanowią odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otoczenia, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów oraz z wodoru odnawialnego.

Biorąc pod uwagę zapisy Ustawy z dnia z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1361 ze zm.) oraz wiedzę ekspercką wyznaczono następujące kryteria lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii słonecznej o mocy zainstalowanej przekraczającej 1000 kW na terenie gminy Pszczółki:

- zakaz lokalizacji w granicach form ochrony przyrody oraz osnowy ekologicznej gminy,
- zakaz lokalizacji w strefach bezpieczeństwa rurociągów naftowych i gazociągów,
- zakaz lokalizacji na terenach lasów,
- zakaz lokalizacji na terenach gruntów klas chronionych I-III,
- ograniczenie lokalizacji na terenach wód powierzchniowych, zbiorowisk szuwarowych, bagiennych i podmokłościach,
- ograniczenie lokalizacji w strefach ochrony konserwatorskiej zgodnie z pisami do rejestru zabytków, stref ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych wsi, zespołów podworskich oraz zabytkowych cmentarzy,
- ograniczenie lokalizacji w odległości 200 m od planowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- lokalizacja urządzeń głównie na terenach położonych wzdłuż autostrady A1 i ograniczenie rozdrobnienia terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego, w celu zachowania ciągłości struktury przestrzennej gruntów rolnych oraz ochrony mniejszych kompleksów gruntów podlegających ochronie,
- tam, gdzie to możliwe uwzględnienie przebiegu granic działek ewidencyjnych lub użytków gruntowych.

Rycina 22. Lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii słonecznej



Źródło: Opracowanie własne.

6.3. Czynniki potencjalnie ograniczające możliwości zagospodarowania i użytkowania terenu

Czynniki potencjalnie ograniczające możliwości zagospodarowania i użytkowania terenu i wynikające z obowiązujących przepisów prawnych, zidentyfikowano w trakcie sporządzania opracowania ekofizjograficznego. Syntetyczne zestawienie tych czynników podano syntetycznie w poniższej tabeli.

Tabela 9. Czynniki warunkujące możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z obowiązującego prawa

Nazwa	Stan	Uwagi
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	Występują	Wzdłuż wschodniej granicy gminy oraz w dolinie Bielawy
Formy ochrony przyrody	Występują	Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (wschodnia część gminy)
Chronione siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową	Nie występują	-
Korytarze ekologiczne ustanowione w PZPWP2030	Występują	Niewielki fragment w północno-wschodniej części

Tereny lub obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin	Występują	Liczne złoża piasku i żwiru, nieeksploatowane
Udokumentowane osuwiska	Nie występują	-
Grunty prawnie chronione	Występują	Na większości terenu gminy
Główne zbiorniki wód podziemnych	Występują	W północnej części gminy – GZWP nr 111 i 112
Pośrednie strefy ochronne ujęcia wody	Nie występują	-

Źródło: Opracowanie własne.

CZĘŚĆ II Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Metodę ustalenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ustala Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zwanym dalej Rozporządzeniem w sprawie POG.

1.1. Sytuacja demograficzna i mieszkaniowa w gminie Pszczółki

Liczba ludności w gminie Pszczółki wg danych GUS na koniec 2024 roku wynosi 11 325 osoby.

Tabela 10. Zmiany w liczbie ludności w latach 2005 – 2024

	2015	2020	2021	2022	2023	2024	
gm. Pszczółki	9 136	10 436	10 681	10 922	11 171	11 325	wzrost o 24 %
gm. Pruszcz Gdański	29 589	31 426	31 791	32 031	32 171	32 263	wzrost o 9 %
gm. Trąbki Wielkie	10 911	11 391	11 598	11 795	12 065	12 455	wzrost o 14,2 %
m. Gdańsk	462 249	486 542	486 271	486 345	487 374	488 651	wzrost o 5,7%
Powiat gdański	109 394	126 258	128 404	129 983	131 728	133 490	wzrost o 22 %
województwo pomorskie	2 307 710	2 358 256	2 358 726	2 358 307	2 359 573	2 359 493	wzrost o 2,24%

źródło: na podstawie danych GUS.

Gmina Pszczółki charakteryzuje się stałym wzrostem liczby ludności. Wg danych z lat 2015 – 2024 liczba ludności w gminie Pszczółki, podobnie jak w powiecie gdańskim, wzrosła o prawie jedną czwartą wartości. Natomiast w sąsiednich gminach – gm. Pruszcz Gdański czy gm. Trąbki Wielkie wzrost liczby mieszkańców był mniej widoczny i na przestrzeni lat wyniósł w tych gminach o około 10%.

Warunki mieszkaniowe obrazują podstawowe wskaźniki publikowane przez GUS:

- najważniejszym wskaźnikiem jest wskaźnik powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca, który w zasadzie obrazuje zamożność społeczeństwa;
- średnia powierzchnia mieszkania;
- ilość osób przypadających na jedną izbę w mieszkaniu;
- ilość osób przypadających na jedno mieszkanie;
- liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.

Tabela 11. Zasoby i warunki mieszkaniowe

	Rok	Liczba Mieszkań	Liczba osób w mieszkaniu	Os./izbę	Pow. użytkowa mieszkań (w m ²)	Średnia pow. mieszkania (w m ²)	liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Pow. mieszkania na 1 mieszk.
Gmina Pszczółki	2004	1 854	4,15	0,90	173 211	93,4	241,0	22,5
	2014	2 505	3,59	0,73	263 946	105,4	278,2	29,3
	2024	3 648	3,10	0,64	388 774	106,6	322,1	34,3
	2004	7 776	3,03	0,80	543 175	69,9	330,5	23,1

Gmina Pruszcz Gdański	2014	10 852	2,69	0,73	747 577	68,9	371,3	25,6
	2024	14 094	2,29	0,67	939 482	66,7	436,8	29,1
Gmina Trąbki Wielkie	2004	2 407	3,90	1,01	187 605	77,9	256,3	20,0
	2014	2 723	3,99	0,92	257 623	94,6	250,4	23,7
	2024	4 040	3,08	0,69	394 021	97,5	324,4	31,6
m. Gdańsk	2004	169 894	2,70	0,80	9 793 321	57,6	370,1	21,3
	2014	206 902	2,23	0,66	12 308 480	59,5	448,3	26,7
	2024	269 357	1,81	0,57	15 865 269	58,9	551,2	32,5
Powiat gdański	2004	24 312	3,42	0,86	1 985 666	81,7	292,2	23,9
	2014	34 678	3,10	0,74	3 069 875	88,5	322,9	28,6
	2024	50 295	2,65	0,65	4 456 086	88,6	376,8	33,4
Województwo pomorskie	2004	712 365	3,08	0,83	48 212 685	67,7	324,7	22,0
	2014	824 470	2,79	0,74	59 042 655	71,6	358,1	25,6
	2024	1 005 179	2,35	0,63	73 720 827	73,3	426,0	31,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W latach 2004–2024 Gmina Pszczółki odnotowała podwojenie liczby mieszkań (z 1 854 do 3 648 tj. o 97%), co zgadza się ze stanem zaistniałymi w powiecie gdańskim i województwie pomorskim, gdzie liczba mieszkań również rosła. Równocześnie we wszystkich analizowanych jednostkach spadała liczba osób zamieszkujących w jednym mieszkaniu, co odzwierciedla ogólny trend zmniejszania się gospodarstw domowych. Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę w 2024 roku była w gm. Pszczółki na podobnym poziomie jak w powiecie gdańskim jednak wyższa niż w gm. Pruszcz Gdański i gm. Trąbki Wielkie.

1.2. Prognoza demograficzna dla gminy Pszczółki

Dla potrzeb obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niezbędna jest prognozowana liczba ludności gminy w okresie najbliższych 20 lat, udostępniona przez statystykę publiczną. Prognozę demograficzną dla gminy Pszczółki przedstawia tabela poniżej.

Tabela 12. Prognoza demograficzna dla gm. Pszczółki

lata	2003	2013	2023	Prognoza 2044 M ₂₀
liczba ludności w gm. Pszczółki	7 694	9 005	11 325	12 836

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS - Bank Danych Lokalnych -<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Według opublikowanej prognozy demograficznej, w ciągu najbliższych dwudziestu lat, to jest do 2044 roku, liczba mieszkańców gminy Pszczółki nadal będzie rosnąć.

1.3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca

Składnik P₂₀ w równaniu ZAP, czyli prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na jednego mieszkańca, oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie poszczególne składniki równania oznaczają:

- P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Tabela 13. Prognoza P20 powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca gminy Pszczółki

rok	2004	2014	2024	2024	prognoza P ₂₀	
	P ₋₂₀	P ₋₁₀	P ₀	PUM ₀	WI	WII
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca PUM [m ²]	22,5	29,3	34,3	388 774	44,3	46,1

Źródło: opracowanie własne.

Wyniki analizy:

1. Według wzoru pierwszego (WI) wskaźnik P₂₀ wynosi 44,3 m² prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca.
2. Według wzoru drugiego (WII) wskaźnik P₂₀ wynosi 46,1 m² prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca.
3. Zgodnie z przepisem w § 3 ust. 8. Rozporządzenia w sprawie POG w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.
4. Do dalszych analiz związanych z ZAP zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pszczółki przyjmuje się prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 mieszkańca **P₂₀ w wysokości 46,1 m².**

1.4. Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z przepisem zawartym w § 3 ust. 1 i 2 Rozporządzenia w sprawie POG zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, w skrócie **ZAP**, wyraża się liczbą mieszkańców i oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

- zwanym dalej równaniem ZAP, gdzie poszczególne składniki równania oznaczają:

- M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5% $M_{20} = 13\ 477,8$ osób,

- **PUM₀** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie, zgodną z najnowszymi danymi, PUM₀ = 388 774 m²,
- **P₂₀** – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca; P₂₀ = 46,1 m²/1M.

ZAP w gminie Pszczółki = 5 045 osób

Biorąc pod uwagę dane i wskaźniki przyjęte do analizy w planie ogólnym gminy Pszczółki należy przewidzieć możliwość realizacji **nowej** zabudowy mieszkaniowej w ilości:

- powierzchnia użytkowa mieszkań **nPUM₂₀ = 232 574,5 m²**
- powierzchnia całkowita mieszkań **nPCM₂₀ = 290 718,1 m²**

2. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia w sprawie POG, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z przepisami ustawy o pizp, przy wyznaczaniu stref z funkcją mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których:

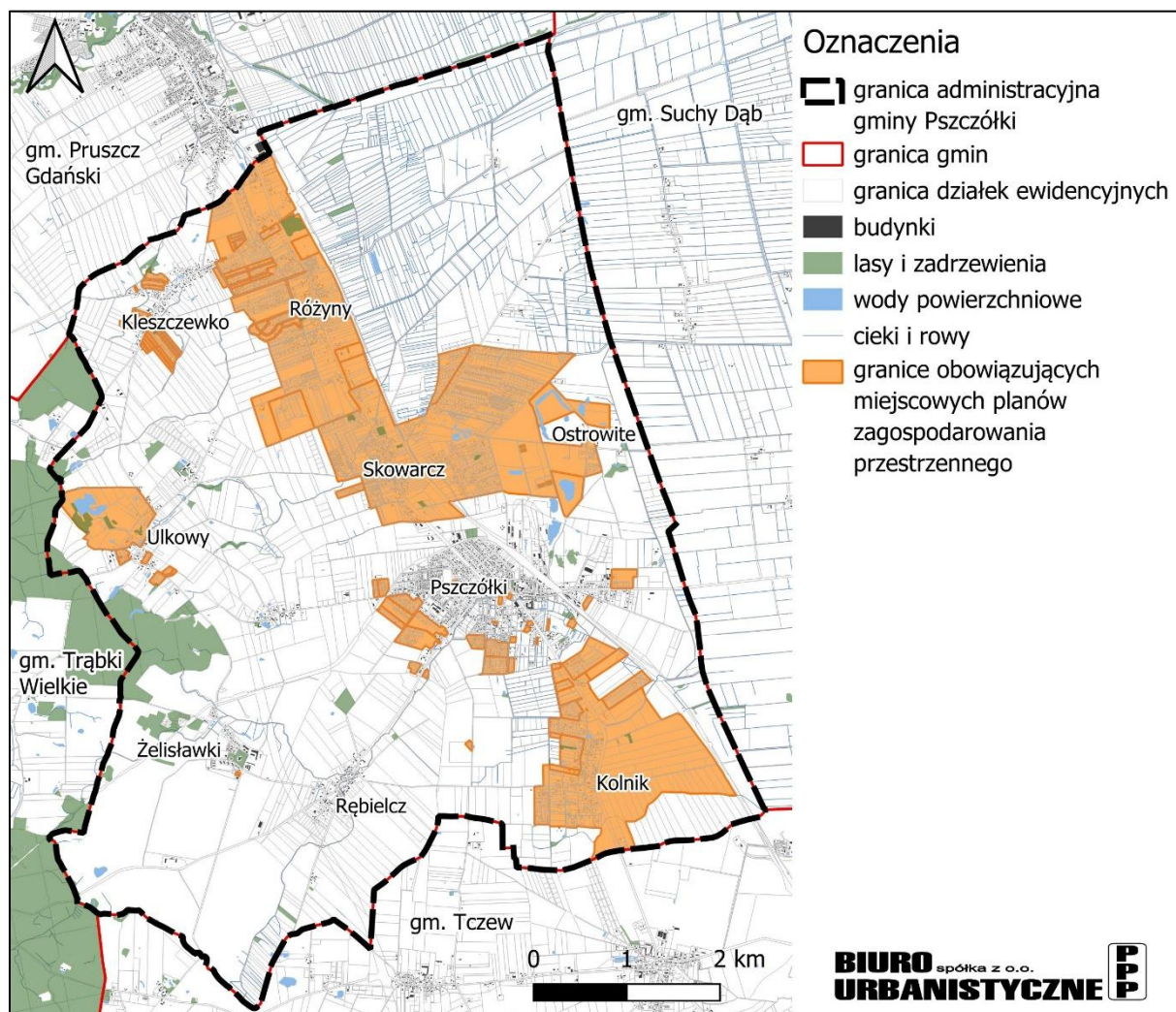
- w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Wobec powyższego analizę chłonności przeprowadzono w odniesieniu do niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, na OUZ oraz na obszarach istniejącej zabudowy.

2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Pszczółki obejmuje obszar 5 015 ha, z czego zdecydowaną większość – aż 84% – stanowią tereny użytkowane rolniczo. Lasy i zadrzewienia obejmują jedynie 0,02% powierzchni, natomiast pozostałe grunty to tereny związane głównie z zabudową oraz infrastrukturą komunikacyjną. Obszar gminy w około 18,4% (918 ha) pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Najstarszy analizowany plan jest z 1996 roku a najnowszy z 2022 Roku, łącznie obowiązuje 47 planów miejscowych. Obejmują one tereny głównie wzdłuż drogi krajowej nr 91 w miejscowości Kolnik, Skowarcz i Różyny.

Rycina 23. Pokrycie obszaru gminy Pszczółki miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Pszczółkach.

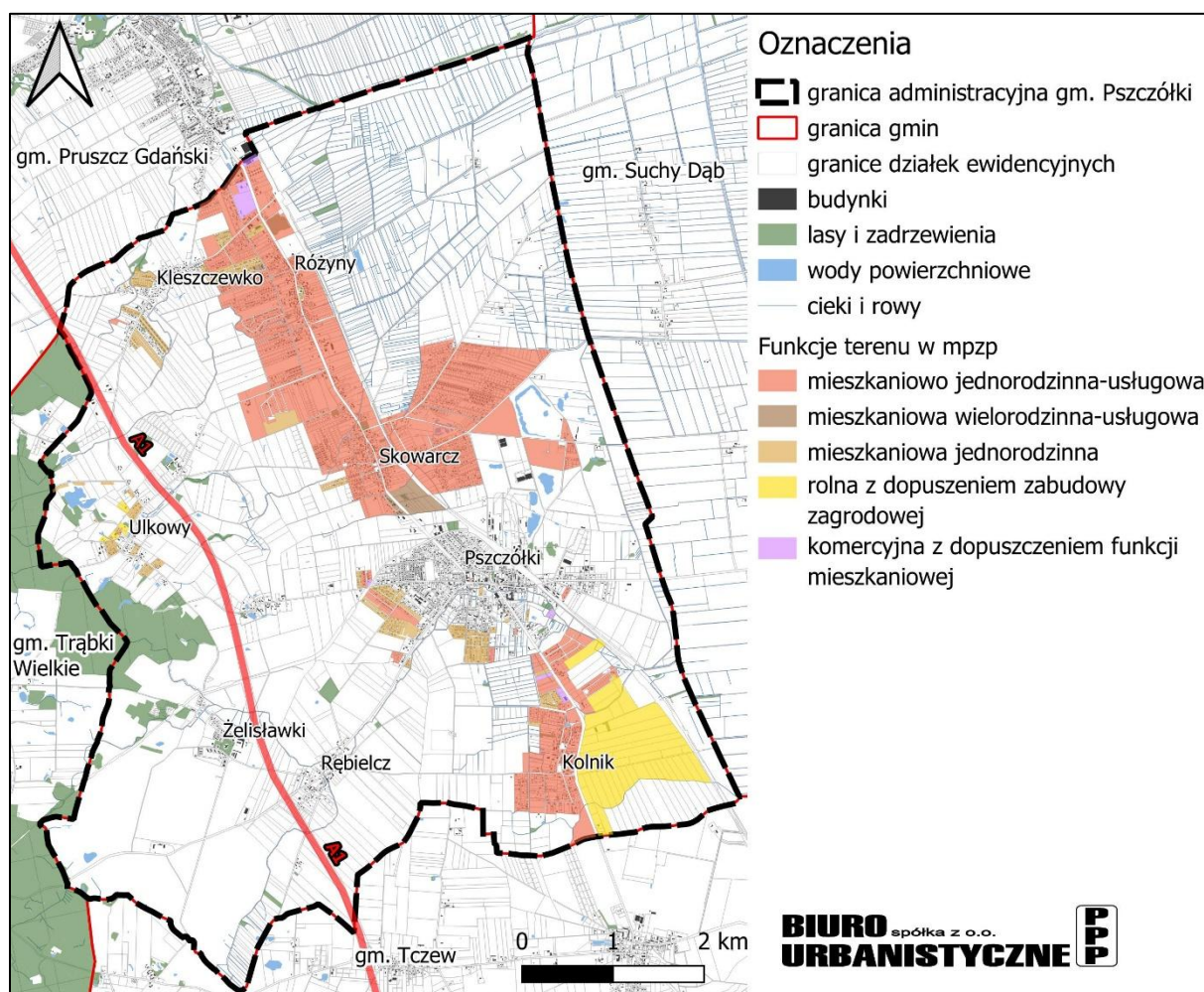
2.2. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy o pizp, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Rycina 24. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową



Źródło: Opracowanie własne.

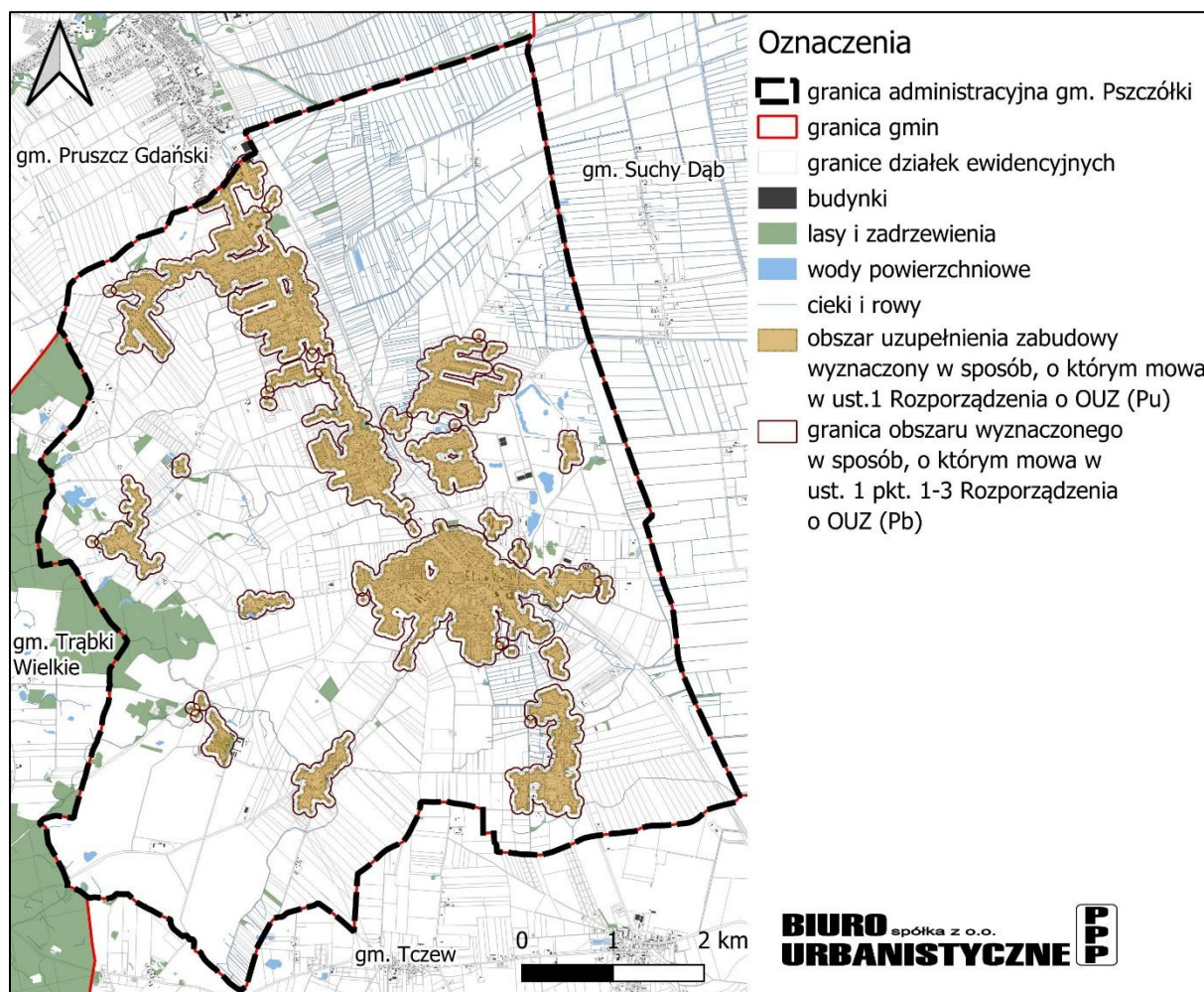
Analizę chłonności przeprowadzono w odniesieniu do terenów przeznaczonych w planach obowiązujących pod zabudowę mieszkaniową, tych które jeszcze nie zostały zabudowane. Analizie poddano obszary, których przeznaczenia w różnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono jako:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie jako: MN;
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej w planie jako: MW/U;
- Teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej oznaczonej w planie jako: MN/U;
- Tereny zabudowy zagrodowej oznaczonej w planie jako: RZM;
- Tereny zabudowy komercyjnej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczonej w planie jako: U/P.

2.3. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Obszary uzupełnień zabudowy wyznacza się w celu wskazania terenów, na których po uchwaleniu POG, będzie możliwe określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ), wskazuje się przy zastosowaniu metody ustalonej Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Rycina 25. OUZ (obszary uzupełnień zabudowy) zgodnie z ust 1. Rozporządzenia OUZ



Źródło: Opracowanie własne.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w POG i wyodrębnienia odpowiednich do analizy budynków, posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną w Bazie Danych Obiektów Topograficznych TOPO o szczegółowości 1: 10 000 (BDOT10). Dane te Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Gdańsku udostępnił w dniu 29.12.2023 r. w nowej strukturze zgodnej z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych.¹⁷ Z bazy BDOT TOPO wyodrębniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

¹⁷ <https://mapy.pomorskie.eu/bdot10k/> (dostęp 08.04.2025 r.)

Rycina powyżej przedstawia obszar uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia o OUZ wraz z granicą obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1-3 ww. rozporządzenia.

Powierzchnia OUZ wyznaczona zgodnie z powyższymi wytycznymi wynosi $P_u = 4\,968\,231,99\text{ m}^2$. Dodatkowo zgodnie z ust. 5 ww. rozporządzenia, możliwe jest rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnia powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,
- P_u – oznacza łączną pow. OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia na obszarze gminy Pszczółki wynosi $P_b = 8\,276\,915,34\text{ m}^2$

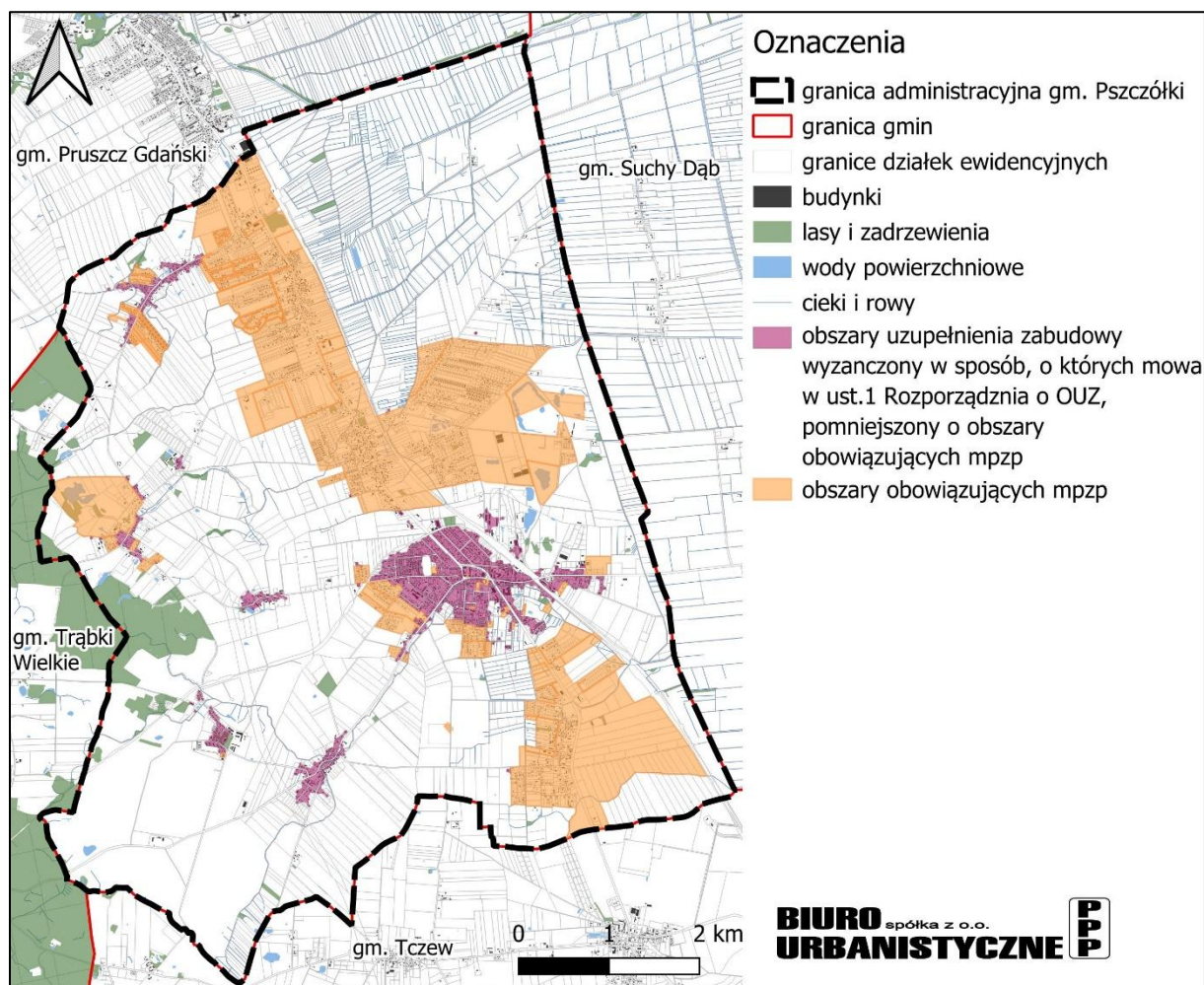
łączną maksymalną powierzchnia powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic wynosi:

$$P_p = 25\% * (8\,276\,915,34\text{ m}^2 - 4\,968\,231,99\text{ m}^2) = 827\,170,84\text{ m}^2$$

Dodatkowo, zgodnie z ust. 4 Rozporządzenia w sprawie OUZ, obszary uzupełnień zabudowy można ograniczać uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. W związku powyższym OUZ pomniejszono o tereny, gdzie obowiązują mpzp i gdzie nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy.

Rycina poniżej przedstawia obszar uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w ust. 1 wyznaczony jedynie w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rycina 26. OUZ pomniejszone o obszary mpzp



Źródło: Opracowanie własne.

łącna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1., ograniczona o obowiązujące plany miejscowe wynosi $P_{u - mpzp} = 1\,524\,502,07 \text{ m}^2$.

Maksymalna powierzchnia OUZ z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy:

$$\text{pow. OUZ} = P_{u - mpzp} + P_p = 1\,524\,502,07 \text{ m}^2 + 827\,170,84 \text{ m}^2 = 2\,351\,672,91 \text{ m}^2.$$

2.4. Luki w istniejącej zabudowie

W celu wyznaczenia luk w istniejącej zabudowie przeanalizowano działki ewidencyjne niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w mpzp, wskazane w rozdziale 2.2 oraz niezabudowane działki na obszarze uzupełnienia zabudowy opisanym w rozdziale 2.3. pod kątem możliwego zabudowania budynkami o funkcji mieszkaniowej.

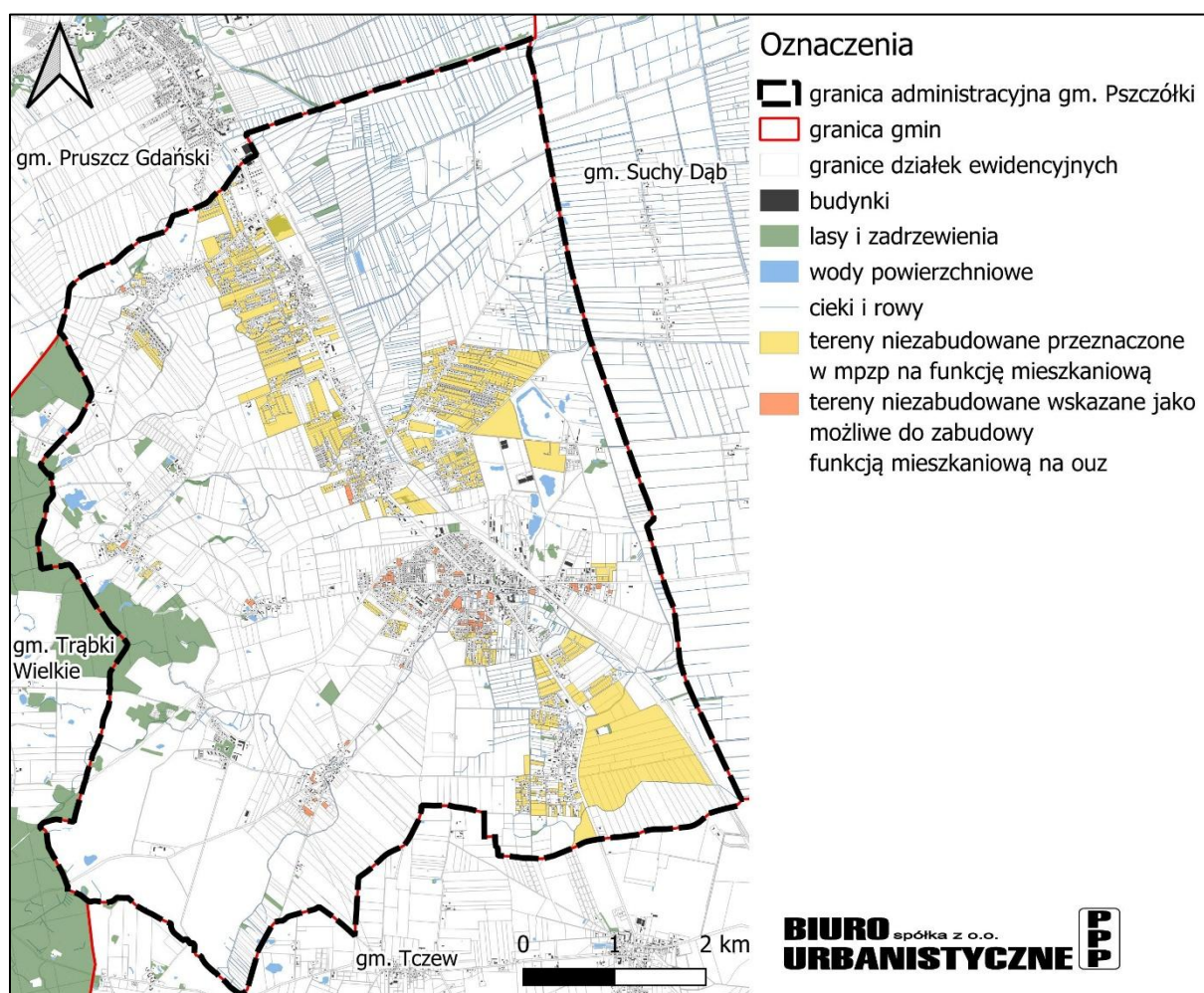
Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie POG §3 ust. 12 "Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy" w związku z czym analizę luk przeprowadzono na podstawie mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Dodatkowymi kryteriami wskazywania działki jako luka w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jest sposób zagospodarowania działki, rozpoznawany na podstawie ortofotomapy oraz inwentaryzacji, a także polityka przestrzenna gminy. Nie wyznaczano luk na:

- terenach zagospodarowanych w sposób jednoznacznie wskazujący na użytkowanie w ramach jednej nieruchomości z działką sąsiednią np. w ramach jednego ogrodu,
- obszarach wydzielen, na których zgodnie z mpzp obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi oraz takich,
- działkach, gdzie trwają prace budowlane lub widoczne są fundamenty nowych budynków,
- na terenach leśnych i rolnych,
- na terenach w odległości 50 m od torów kolejowych, ze względu na uciążliwości związane z hałasem.

Na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) nie zostały ponadto wzięte pod uwagę jako luki w istniejącej zabudowie fragmenty działek wychodzące poza jego granice.

Rycina 27. Luki w istniejącej zabudowie mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne.

2.5. Chłonność terenów w strefach planistycznych

Chłonność terenów niezabudowanych na obszarze mpzp została określona z uwzględnieniem ich powierzchni oraz wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w obowiązującym dla danego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku ustalenia w planie

wskaźnika intensywności zabudowy, dla potrzeb analizy został on oszacowany na podstawie analizy zagospodarowania znajdującego się w sąsiedztwie. Natomiast chłonność terenów niezabudowanych na obszarze OUZ została określona przy założeniu:

- wskaźnika intensywności zabudowy 0,3;
- udziału funkcji mieszkaniowej 70% - w związku lokalizacją pojedynczych luk, które znajdują się na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Tabela 14. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ, SW i SZ

oznaczenie strefy	pow. terenów niezabudowanych	pow. całkowita zabudowy (PC)	pow. całkowita zabudowy mieszkaniowej (PCM)	pow. użytkowa zabudowy mieszkaniowej (PUM)	chłonność terenów mieszkaniowych (CTM)
	[ha]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[l. mieszkańców]
SJ	253,2	1 238 502	646 488	517 190	11 227
SW	6,9	48 202	36 644	29 315	636
SZ	93,1	279 267	83 912	67 129	1 457
RAZEM	353,2	1 565 970	767 044	613 635	13 320

Źródło: Opracowanie własne.

Gdzie:

- **PC** oznacza powierzchnię całkowitą zabudowy liczoną jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych przez wskaźnik intensywności zabudowy;
- **PCM** oznacza powierzchnię całkowitą mieszkań liczoną jako iloczyn PC i przyjętego procentowego udziału funkcji mieszkaniowej na danym terenie
- **PUM** oznacza powierzchnię użytkową mieszkań liczoną jako iloczyn 0,8xPCM,
- **CTM** – oznacza chłonność terenów mieszkaniowych wyrażoną w liczbie mieszkańców, i wyliczoną jako iloraz PUM i P₂₀ czyli prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynoszącej w gminie Pszczółki P₂₀ = 46,1 m²/1M.

3. Sposób zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w POG

Zgodnie z przepisem art. 13d ustawy o pizp:

1. ust. 1 Wyznaczając strefy planistyczne:
 - SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
 - SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
 - SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.
2. ust. 2: W strefach planistycznych, SW, SJ, SZ suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. ust. 3. W przypadku gdy na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, suma

chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ, SZ na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Według analizy, zawartej w rozdziale 1.4, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pszczółki do 2044 roku wynosi ZAP = **5 045 osób**. Łącznie na obszarach, gdzie obowiązują miejscowe plany i na obszarach uzupełnienia zabudowy chłonność terenów niezabudowanych kształtuje się na poziomie **13 320 mieszkańców** co stanowi aż **264% ZAP**.

W gminie Pszczółki pojawia się **problem nadwyżki** przy zaspokojeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową do 2044 roku w wysokości co najmniej **134% wielkości ZAP, to jest o 6 760 mieszkańców**. W przeliczeniu na odpowiednie wskaźniki powierzchniowe nadwyżka w zaspokojeniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pszczółki kształtuje się następująco:

- powierzchnia użytkowa mieszkań $PUM_n = P_{20} \times 6\,760$ mieszkańców = **311 636 m²**
- powierzchnia całkowita mieszkań $PCM_n =$ **389 545 m²**

gdzie:

$P_{20} = 46,1$ m²/1M, oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Wniosek

Zgodnie z wyżej przytoczoną treścią ustawy w gm. Pszczółki możliwe jest wyznaczenie dodatkowych terenów o funkcji mieszkaniowej w strefach planistycznych SW, SJ, SZ jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących mpzp planowana jest zabudowa o funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ).

CZĘŚĆ III - Ustalenia planu ogólnego

1. Rodzaje stref planistycznych wyznaczonych w POG

Obszar planu ogólnego Gminy Pszczółki dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Są to wydzielenia, poszczególnych wyróżniających się w przestrzeni gminy obszarów, dla których ustala się katalog dopuszczonych przeznaczeń terenu. Uszczegółowienie przeznaczenia następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym Gminy Pszczółki wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o numerach od 1SW do 21SW;
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, o numerach od 1SJ do 154SJ;
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, o numerach od 1SZ do 57SZ;
- d) SU – strefy usługowe, o numerach od 1SU do 51SU;
- e) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego, o numerze 1SH;
- f) SP – strefy gospodarcze, o numerach od 1SP do 19SP;
- g) SI – strefy infrastrukturalne, o numerach od 1SI do 25SI;
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji, o numerach od 1SN do 40SN;
- i) SC – strefy cmentarzy, o numerach od 1SC do 3SC;
- j) SR – strefy produkcji rolniczej, o numerach od 1SR do 27SR;
- k) SO – strefy otwarte, o numerach od 1SO do 52SO;
- l) SK – strefy komunikacyjnej, o numerach od 1SK do 7SK.

Każda ze stref ma swój podstawowy profil funkcjonalny oraz może mieć dodatkowy profil funkcjonalny, określający sposoby zagospodarowania poszczególnych terenów zgodny z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.*

2. Charakterystyka stref planistycznych

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacyjnej i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów zawartych w Rozporządzeniu w sprawie POG w Załącznik nr 1 oraz w §2 ust. 3. Ustalają one, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref nie może być mniejszy niż wartość wymieniona w tabeli poniżej.

Tabela 15. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

SYMBOL LITEROWY	NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	MIN. UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30%
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30%
SU	strefa usługowa	30%
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	30%

SP	strefa gospodarcza	20%
SR	strefa produkcji rolniczej	30%
SI	strefa infrastrukturalna	20%
SN	strefa zieleni i rekreacji	50%
SC	strefa cmentarzy	30%
SO	strefa otwarta	-
SK	strefa komunikacyjna	-

W przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia (tabeli powyżej), jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Dla stref planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR wyznaczono również obowiązkowo wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 16. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	55	10	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	30	14	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	30	14	30
4SW	-	1	30	14	30
5SW	-	0,8	30	14	30
6SW	-	0,6	30	11	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	18	10	50
8SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	20	5,4	50
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	22	6,5	50
10SW	-	1,2	50	12	30
11SW	-	0,8	41	12	30
12SW	-	0,5	26	14	30

13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	15	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	30
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	30	12	30
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	35	14	30
17SW	-	1,2	30	14	30
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	30	17	30
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	30	17	30
20SW	-	1,5	30	18	30
21SW	teren zieleni naturalnej	1	30	11	30

2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 17. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

	Profil dodatkowy	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	25	11	40
2SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	25	11	40
3SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	25	11	40
4SJ	teren zieleni naturalnej	0,8	30	11	30
5SJ	-	0,6	20	11	30
6SJ	teren zieleni naturalnej	0,8	25	11	40
7SJ	-	0,8	20	14	30
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	25	11	40
9SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	12	30
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	12	30
11SJ	-	0,6	20	12	30
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	11	30
13SJ	-	0,7	20	10,5	50
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	25	11	40
15SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	25	11	40
16SJ	-	0,8	25	11	40
17SJ	-	0,6	20	11	30
18SJ	-	0,6	20	13	30
19SJ	-	0,6	20	12	30
20SJ	-	0,6	30	12	50
21SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	14	30

22SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	11	30
23SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	11	30
24SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	20	11	30
25SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10,5	50
26SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	30	14	30
27SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	20	10,5	50
28SJ	-	0,5	20	10,5	50
29SJ	teren zieleni naturalnej	1,2	30	14	30
30SJ	teren zieleni naturalnej	0,8	20	14	30
31SJ	-	0,6	20	12	30
32SJ	-	0,6	20	12	30
33SJ	-	0,6	20	11	30
34SJ	-	0,6	20	11	30
35SJ	-	0,6	20	12	30
36SJ	teren zieleni naturalnej	0,8	25	11	30
37SJ	-	1	20	14	30
38SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	10,5	50
39SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	25	13	30
40SJ	-	0,8	20	11	30
41SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	50
42SJ	-	1,2	30	14	30
43SJ	-	0,8	20	14	30
44SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	12	30
45SJ	-	0,6	30	11,5	50
46SJ	-	0,5	20	11	50
47SJ	-	0,9	30	11	30
48SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	11	30
49SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	14	30
50SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	10	30
51SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	20	12	30
52SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
53SJ	-	0,6	30	14	30
54SJ	-	0,8	20	14	30
55SJ	-	0,9	40	14	30
56SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	14	30
57SJ	-	1	35	14	30
58SJ	-	1,2	40	14	30
59SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10,5	30
60SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	10,5	30
61SJ	teren zieleni naturalnej	0,1	9	5,2	50
62SJ	teren zieleni naturalnej	0,2	12	5,2	50
63SJ	teren zieleni naturalnej	0,2	9	5,8	50
64SJ	teren zieleni naturalnej	0,2	7	9,4	50
65SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	14	6	50

66SJ	teren zieleni naturalnej	0,2	14	9	50
67SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	27	8	50
68SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	8,5	50
69SJ	-	0,3	15	10	50
70SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	9	7,2	50
71SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	13	10,5	50
72SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	23	8,5	50
73SJ	-	0,8	25	12	20
74SJ	-	0,8	25	12	30
75SJ	-	1,5	40	18	30
76SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	49	5	30
77SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	15	8,5	30
78SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	17	9	30
79SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	11	5	30
80SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	14	9	30
81SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	10	30
82SJ	-	0,4	20	9	30
83SJ	-	0,4	20	7	30
84SJ	-	0,6	30	10,5	50
85SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	30	12	30
86SJ	-	0,6	25	12	30
87SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	10,5	50
88SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	20	14	30
89SJ	-	1,2	40	14	30
90SJ	teren zieleni naturalnej	0,8	25	14	30
91SJ	-	0,6	25	12	50
92SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	11	30
93SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10,5	50
94SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	11	30
95SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	10,5	50
96SJ	-	0,9	30	11	30
97SJ	-	0,9	30	12	30
98SJ	-	0,6	20	11	30
99SJ	-	0,6	20	11	30
100SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10,5	40
101SJ	-	0,6	20	12	30
102SJ	-	0,6	30	10,5	50
103SJ	-	1	40	14	30
104SJ	-	0,8	40	10,5	50
105SJ	-	0,6	25	11	50
106SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	8,5	30
107SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	24	5,7	30
108SJ	-	0,9	45	9	30
109SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	5	8,3	30

110SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	10,5	30
111SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
112SJ	-	0,6	30	11	30
113SJ	-	0,6	30	12	50
114SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	25	11	40
115SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	40
116SJ	teren zieleni naturalnej	0,9	45	11	20
117SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	25	11	40
118SJ	-	0,6	20	11	30
119SJ	-	1	50	13	20
120SJ	-	0,6	40	13	50
121SJ	-	0,6	30	12	50
122SJ	-	0,6	20	11	30
123SJ	-	0,8	20	14	30
124SJ	-	0,8	20	14	30
125SJ	-	0,8	20	14	30
126SJ	teren wód	1,2	30	14	30
127SJ	-	0,6	20	12	30
128SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	12	50
129SJ	-	0,6	20	12	30
130SJ	-	0,6	20	10	30
131SJ	-	0,6	20	10	30
132SJ	-	0,9	30	14	30
133SJ	-	0,8	20	14	30
134SJ	-	0,8	20	14	30
135SJ	-	0,6	20	12	30
136SJ	-	0,7	30	12	30
137SJ	-	0,8	20	11	30
138SJ	-	0,8	20	14	30
139SJ	-	0,6	30	11	30
140SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	20	10,5	30
141SJ	-	0,8	30	12	30
142SJ	-	0,6	20	12	30
143SJ	-	0,6	30	14	30
144SJ	-	0,9	30	12	30
145SJ	-	1,2	30	14	30
146SJ	-	0,9	30	10,5	40
147SJ	-	0,6	20	12	50
148SJ	-	0,8	20	14	30
149SJ	-	0,8	20	13	30
150SJ	-	0,6	30	12	30
151SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	11	30
152SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
153SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
154SJ	-	0,4	20	10	30

2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 18. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	-	0,6	20	12	30
2SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	20	12	50
3SZ	teren usług	0,6	20	12	50
4SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	20	12	50
5SZ	-	0,9	30	11	30
6SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,9	30	12	30
7SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	30	12	30
8SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,9	30	12	30
9SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0,9	30	12	30
10SZ	teren usług	0,9	30	11	30
11SZ	teren usług	0,6	20	12	50
12SZ	-	1,2	30	14	30
13SZ	-	0,9	30	12	30
14SZ	-	0,9	30	12	30
15SZ	-	0,8	25	12	30
16SZ	-	1,2	30	14	30
17SZ	-	0,8	25	12	30
18SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,8	25	13	30
19SZ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	25	11	30
20SZ	teren zieleni naturalnej	0,8	25	12	30
21SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,8	25	12	30
22SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,8	25	12	30
23SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
24SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
25SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
26SZ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
27SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,9	30	14	30
28SZ	teren zieleni naturalnej	0,9	30	14	30
29SZ	-	1	40	14	30
30SZ	-	0,8	20	14	30
31SZ	-	0,6	20	12	30
32SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,5	10	18	30

33SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	25	10,5	30
34SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	11	30
35SZ	-	0,9	30	12	40
36SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	13	30
37SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	13	30
38SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	13	30
39SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	13	30
40SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	13	30
41SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	13	30
42SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	13	30
43SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	13	30
44SZ	teren usług	1	25	14	30
45SZ	-	0,6	30	11	30
46SZ	-	1	25	14	30
47SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,8	20	14	30
48SZ	-	0,8	20	14	30
49SZ	-	0,7	25	12	30
50SZ	-	0,8	25	11	30
51SZ	-	0,9	30	12	30
52SZ	-	0,9	30	12	30
53SZ	-	0,9	30	14	30
54SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	14	30
55SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	14	30
56SZ	-	0,9	30	14	30
57SZ	-	0,6	30	12	30

2.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 19. Strefa usługowa

	Profil dodatkowy	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	-	1	20	17	70
2SU	-	0,6	30	10	30
3SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	10	14	30
4SU	-	1,6	40	15	30
5SU	teren składów i magazynów	1,5	50	12	30
6SU	-	0,8	35	12	30
7SU	-	1,2	35	11	30

8SU	-	0,9	30	9	30
9SU	-	1,6	35	14	30
10SU	-	1	40	14	30
11SU	teren zieleni naturalnej	0,2	14	4,1	50
12SU	-	2	50	14	30
13SU	-	1,7	55	12	30
14SU	-	0,6	20	16	30
15SU	-	1,2	40	10	30
16SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
17SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	14	30
18SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,3	42	13	30
19SU	-	1,6	40	14	30
20SU	-	1,5	35	32	30
21SU	-	1,2	35	14	30
22SU	-	0,6	30	10	30
23SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	30	14	30
24SU	teren składów i magazynów	1,2	35	12	30
25SU	-	1,2	35	12	30
26SU	teren zieleni naturalnej	0,8	25	12	20
27SU	teren zieleni naturalnej	1,2	35	9	30
28SU	teren zieleni naturalnej	1,2	40	9	30
29SU	-	0,9	30	13	30
30SU	teren składów i magazynów	1,2	35	12	30
31SU	-	1,2	35	11	30
32SU	-	0,9	30	11	30
33SU	-	0,6	30	12	50
34SU	-	0,6	30	14	30
35SU	-	0,6	30	14	30
36SU	-	0,6	30	12	30
37SU	teren zieleni naturalnej	1,2	30	14	30
38SU	-	1,2	30	14	30
39SU	-	3	35	17	30
40SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,5	35	14	30
41SU	-	0,8	25	12	50
42SU	-	1,8	30	22	30
43SU	-	0,4	20	17	50
44SU	teren zieleni naturalnej	0,6	20	11	30
45SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	30	14	30
46SU	-	1,2	30	17	50
47SU	-	0,5	25	10	30
48SU	-	0,6	30	11	30
49SU	teren składów i magazynów	2,4	80	14	10
50SU	teren składów i magazynów	2	60	12	30
51SU	-	0,7	25	11	40

2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 20. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH	teren usług, teren składów i magazynów	0,4	35	8	30

2.6. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 21. Strefa gospodarcza

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,5	50	12	20
2SP	teren usług	2,8	70	14	20
3SP	teren usług	2,8	70	14	20
4SP	teren usług	1,2	40	11	20
5SP	teren usług	3	50	22	20
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	17	20
7SP	teren usług	2	50	14	20
8SP	teren usług	1,5	50	13	20
9SP	teren usług	1,8	60	12	20
10SP	teren usług	1,7	55	12	20
11SP	teren usług	2,4	80	11	10
12SP	teren usług	2,8	70	14	30
13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,5	50	17	10
14SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	17	40
15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	20	12	20
16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	20	12	20
17SP	teren usług	0,4	20	12	20
18SP	teren usług	4	70	27	20
19SP	teren usług, teren wód	3	50	20	20

2.7. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela 22. Strefa infrastrukturalna

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	-	-	-	-	20
2SI	-	-	-	-	20
3SI	-	-	-	-	20
4SI	-	-	-	-	20
5SI	-	-	-	-	20
6SI	-	-	-	-	20
7SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
8SI	-	-	-	-	20
9SI	-	-	-	-	20
10SI	teren usług	-	-	-	20
11SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
12SI	-	-	-	-	20
13SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
14SI	-	-	-	-	20
15SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
16SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
17SI	-	-	-	-	20
18SI	teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	20
19SI	-	-	-	-	20
20SI	-	-	-	-	20
21SI	teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
22SI	-	-	-	-	20
23SI	teren usług, teren produkcji	-	-	-	20
24SI	-	-	-	-	20
25SI	-	-	-	-	20

2.8. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 23. Strefa zieleni i rekreacji

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	-	-	-	-	50
2SN	-	0,1	5	6	80
3SN	-	-	-	-	80

4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	70
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
6SN	-	-	-	-	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
10SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	-	-	-	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
16SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
17SN	-	-	-	-	90
18SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	50
19SN	-	-	-	-	50

20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
21SN	-	-	-	-	50
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	-	-	-	50
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
25SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
27SN	-	-	-	-	50
28SN	-	-	-	-	50
29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	-	-	-	50
31SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki,	-	-	-	50

	teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
34SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii	1,5	50	14	40
35SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
36SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
37SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
38SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
40SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50

2.9. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tabela 24. Strefa cmentarzy

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30
2SC	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30
3SC	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30

2.10. Strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tabela 25. Strefa produkcji rolniczej

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30

3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30

19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	3	60	19	30
23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
25SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
26SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30
27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	17	30

2.11. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 26. Strefa otwarta

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
2SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
3SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
7SO	-	-	-	-	-
8SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
9SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
10SO	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-

13SO	-	-	-	-	-
14SO	-	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-
17SO	-	-	-	-	-
18SO	-	-	-	-	-
19SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
20SO	-	-	-	-	-
21SO	-	-	-	-	-
22SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
23SO	-	-	-	-	-
24SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
25SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
26SO	-	-	-	-	-
27SO	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
28SO	-	-	-	-	-
29SO	-	-	-	-	-
30SO	-	-	-	-	-
31SO	-	-	-	-	-
32SO	-	-	-	-	-
33SO	-	-	-	-	-
34SO	-	-	-	-	-
35SO	-	-	-	-	-
36SO	-	-	-	-	-
37SO	-	-	-	-	-
38SO	-	-	-	-	-
39SO	-	-	-	-	-
40SO	-	-	-	-	-
41SO	-	-	-	-	-
42SO	-	-	-	-	-
43SO	-	-	-	-	-
44SO	-	-	-	-	-
45SO	-	-	-	-	-
46SO	-	-	-	-	-
47SO	-	-	-	-	-
48SO	-	-	-	-	-
49SO	-	-	-	-	-
50SO	-	-	-	-	-
51SO	-	-	-	-	-
52SO	-	-	-	-	-

2.12. Strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 27. Strefa komunikacyjna

	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
2SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
5SK	-	-	-	-	-
6SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
7SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-

3. Fakultatywne elementy planu ogólnego

Zgodnie z przepisem zawartym w art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o pizp w planie ogólnym można określić: obszary uzupełnień zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

3.1. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ)

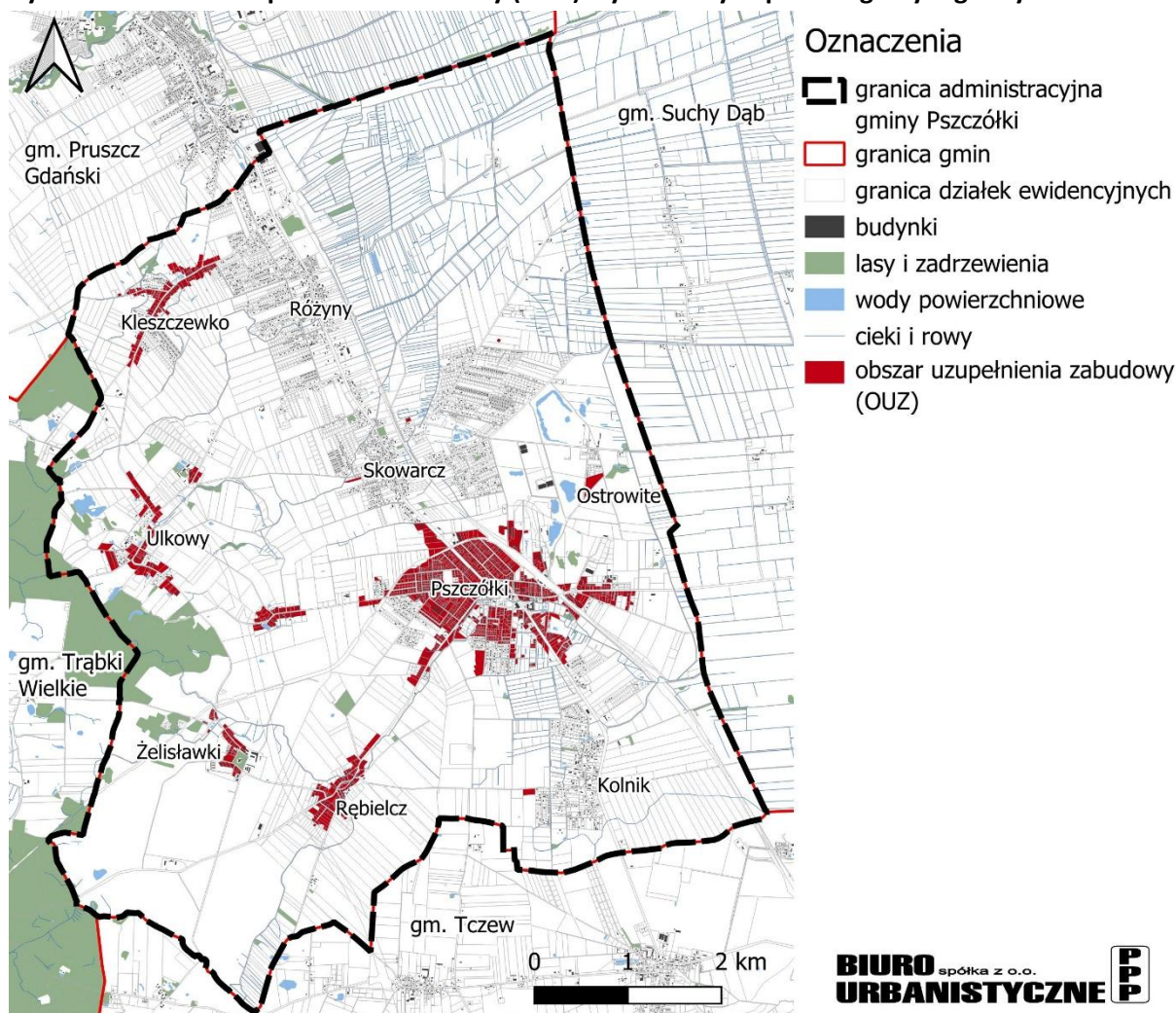
W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając:

- lokalne uwarunkowania w tym inwentaryzację zagospodarowania i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- politykę przestrzenną gminy w tym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- wydane decyzje o warunkach zabudowy,
- granice działek ewidencyjnych.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w planie ogólnym gminy Pszczółki odzwierciedlają założenia przyjęte w modelu funkcjonalno-przestrzennym gminy, zgodnie z obowiązującą Strategią. Tak wyznaczone obszary zapobiegają rozpraszaniu się zabudowy oraz ukierunkowują dalsze procesy suburbanizacyjne w zakresie zwartego zagospodarowania istniejących miejscowości.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **1 993 341,72 m²** tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa w części II rozdział 2.3.

Rycina 28. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczony w planie ogólnym gminy Pszczółki



Źródło: Opracowanie własne.

3.2. Obszary zabudowy śródmiejskiej

Obszary zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej. Wyznaczenie go w planie ogólnym pozwala na ustalenie w mpzp powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym. Gmina Pszczółki jest gminą wiejską, w której nie występuje zwarta zabudowa o charakterze śródmiejskim, w związku z czym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

3.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Celem wyznaczenia gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej jest zapewnienie dogodnej komunikacji pieszej pomiędzy szkołami i zielenią publiczną a terenami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 13f ust.4 ustawy o pizp „W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Zgodnie z informacjami zawartymi w CZĘŚCI II, nie ma zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową a tym samym nie wyznacza się nowych stref z funkcją mieszkaniową w gminie poza obszarami uzupełnienia zabudowy (w ramach zagospodarowania istniejących miejscowości). W związku z czym nie ma potrzeby wyznaczania dodatkowych wytycznych związanych z lokalizacją funkcji mieszkaniowej w strefach.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp

Art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1) Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Strategia Rozwoju Gminy Pszczółki na lata 2021–2030 wyznacza ogólne kierunki polityki rozwojowej gminy oraz określa jej kluczowe wyzwania, cele strategiczne i kierunki działań. Zawiera również model funkcjonalno-przestrzenny, który – choć ogólny – wskazuje podstawowe elementy struktury przestrzennej gminy, obejmujące m.in. funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe, rolnicze i przyrodnicze, a także identyfikuje obszary problemowe oraz tereny o szczególnym potencjale rozwojowym.

Przy formułowaniu ustaleń Planu ogólnego uwzględniono kierunki działań Strategii odnoszące się do zagadnień przestrzennych, w szczególności dotyczące aktywnego planowania przestrzennego, rozwoju infrastruktury oraz ochrony środowiska. Zapisy te stanowią ważne wskazania dla prowadzenia zrównoważonej polityki przestrzennej oraz przeciwdziałania niekontrolowanej suburbanizacji.

Jednocześnie model funkcjonalno-przestrzenny zawarty w Strategii ma charakter ramowy i nie przedstawia w pełni aktualnych procesów przestrzennych w gminie. Dlatego też, przy określaniu uwarunkowań do Planu ogólnego zasadnicze znaczenie miały zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które w sposób szczegółowy określa strukturę funkcjonalno-przestrzenną, kierunki rozwoju osadnictwa, zasady ochrony środowiska i krajobrazu oraz podział gminy na strefy funkcjonalne. Studium stanowiło zatem podstawowy dokument wyjściowy, a wskazania Strategii uzupełniały i porządkowały kierunki polityki przestrzennej na poziomie ogólnym.

Wyznaczone w Planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy pozostają spójne z kierunkami określonymi zarówno w Studium, jak i w Strategii, wspierając koncentrację zabudowy w istniejących strukturach osadniczych. Takie podejście ogranicza rozpraszanie zabudowy, wzmacnia ład przestrzenny i ukierunkowuje procesy suburbanizacyjne na rozwój zwartej, uporządkowanego układu przestrzennego gminy.

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 został przyjęty Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017 poz. 603) Jest to podstawowy dokument planistyczny wyznaczający cele strategiczne województwa w układzie przestrzennym. Dokument ten formułuje uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju województwa pomorskiego oraz zasady i kierunki kształtowania struktury

przestrzennej województwa. Ustalenia planu ogólnego gminy Pszczółki są zgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego, dzięki:

- Wyznaczeniu stref SO – strefa otwarta, na obszarze subregionalnego korytarza doliny Kłodawy;
- Wyznaczeniu strefy SK – strefa komunikacyjna na terenach głównych dróg i linii kolejowych;
- Wyznaczeniu strefy SO – strefa otwarta w miejscu istniejącego i planowanego przebiegu rurociągu naftowego relacji Gdańsk - Płock;
- Wyznaczeniu stref SU – strefa usługowa i stref SN – strefa zieleni i rekreacji umożliwiające funkcjonowanie podstawowych usług i przestrzeni publicznych.

3) Sposób uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp

Rodzaj uwarunkowania	występowanie uwarunkowania na obszarze gminy Pszczółki	sposób uwzględnienia w POG
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	Północno-wschodnia część gminy znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich	Obszary objęte ochroną przyrody włączono przede wszystkim do stref SO – stref otwartych . Rozwiązanie to pozostaje w zgodzie z zaleceniami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz służy zachowaniu spójności systemu przyrodniczego gminy. W ramach ustaleń planistycznych wyznaczono ponadto następujące strefy funkcjonalne: <ul style="list-style-type: none"> • SP – obejmującą tereny poeksploatacyjne złóż piasków i żwirów „Skowarcz” i „Skowarcz I”, • SW, SJ, SZ – dla obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, • SI – dla istniejących terenów infrastruktury technicznej, • SR – dla terenów produkcji rolnej, wynikające z potrzeb rozwojowych lokalnego rolnictwa oraz zgodności z polityką przestrzenną gminy.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, występują przede wszystkim w północno-wschodniej części gminy, gdzie znajdują się rozległe pola i łąki oraz liczne rowy i mniejsze ciek, a także w nieco mniejszym zakresie wzdłuż doliny Bielawy, przy wschodniej granicy oraz w okolicach miejscowości Pszczółki.	W Planie ogólnym gminy Pszczółki obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały ujęte z priorytetem zachowania ich funkcji przyrodniczych oraz ograniczenia nowej zabudowy. Na tych terenach wyznaczono przede wszystkim strefy SO – strefy otwarte oraz strefy SN – strefy zieleni i rekreacji , co zapewnia utrzymanie ich zdolności retencyjnych i ochronę naturalnych form ukształtowania terenu. Strefy dopuszczające lokalizację zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obejmują wyłącznie tereny zabudowy istniejącej , zlokalizowane w Pszczółkach wzdłuż rzeki Bielawy. Dla tych terenów przyjęto wskaźniki zabudowy zgodne ze stanem istniejącym, co uniemożliwia rozbudowę czy lokalizację nowej zabudowy. Rozwiązanie to pozwala na zachowanie ciągłości funkcjonowania terenów zabudowanych, przy jednoczesnym wykluczeniu ekspansji inwestycyjnej w strefach szczególnego ryzyka powodziowego.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Sieć urządzeń melioracyjnych oraz gruntów zmeliorowanych na obszarze gminy skoncentrowana jest przede wszystkim w jej	W Planie ogólnym gminy Pszczółki tereny gruntów zmeliorowanych zostały objęte ustaleniami zapewniającymi racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz ograniczanie potencjalnych

	<p>północno-wschodniej części, gdzie panują warunki największego uwilgotnienia (Żuławy Gdańskie). W mniejszym zakresie występują one na pozostałych terenach, najęściej na południe od miejscowości Pszczółki. Główne osie sieci melioracyjnej stanowią przede wszystkim większe, naturalne ciekie takie jak: Kłodawa, Bielawa, Doływ z Różyn, Doływ ze Skowarcza i Doływ z Żeliszawek.</p>	<p>konfliktów środowiskowych. Na większości tych obszarów wyznaczono strefy SO – strefy otwarte, które nie przewidują możliwości lokalizacji zabudowy, co sprzyja prawidłowemu funkcjonowaniu systemów melioracyjnych oraz strefy SR – strefy produkcji rolniczej, gdzie nie przewiduje się intensywnej zabudowy, co pozwala na zachowanie funkcji rolniczych, nie doprowadzając jednocześnie do pogorszenia stosunków wodnych.</p> <p>Na wybranych terenach zmeliorowanych, w miejscach o istniejących powiązaniach funkcjonalnych i przestrzennych, wskazano strefy SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefy SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, jednak wyłącznie w formie uzupełnienia istniejącej zabudowy, bez możliwości ekspansji na obszary dotychczas niezurbanizowane.</p> <p>Dodatkowo, jako kontynuację i niewielkie powiększenie terenów zabudowanych, wyznaczono strefy SU – strefy usługowe, które umożliwiają rozwój lokalnych usług w powiązaniu z istniejącymi strukturami osadniczymi.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w południowej części gminy wyznaczono także strefy SP – strefy gospodarcze, przeznaczone pod działalność produkcyjną oraz usługowo-przemysłową.</p>
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Na terenie gminy Pszczółki nie występują osuwiska lub tereny zagrożone ruchami masowymi.	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	Gmina Pszczółki posiada trzy czynne ujęcia wody, dla których wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej (w obrębie działek, na których znajdują się ujęcia).	Wyznaczono strefy SI – strefa infrastrukturalna obejmujące strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	W granicach gminy nie występują zbiorniki wód powierzchniowych. Znajdują się natomiast dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (nr 111 i 112) – nie wyznaczono dla nich jednak obszarów ochronnych).	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	W granicach gminy nie występują obszary lub tereny górnicze, nie występują również złoża dla których wyznaczono filar ochronny.	-
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne	W granicach gminy znajduje się 12 udokumentowanych złóż kopalin (piasków i żwirów, kredy oraz torfy), które nie są obecnie eksploatowane (w przypadku 5 złóż eksploatacji zaniechano).	Z uwagi na to, iż złoża te nie są eksploatowane, dla większości z nich wyznaczono strefy SP – strefa gospodarcza oraz SU – strefa usługowa (co odpowiada aktualnemu użytkowaniu terenu w granicach złoża lub jego sąsiedztwie). Tereny te wynikają również z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania

bezzbiornikowe magazyny substancji,	Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	przestrzennego. Dla złóż Różyny, Różyny III oraz dla złoża Skowarcz-Pszczółki wyznaczono strefę SO – strefę otwartą ze względu na ich lokalizację w granicach OCHK. Ponadto fragment złoża kredy „Skowarcz-Pszczółki” znajduje się w strefie SI – strefa infrastrukturalna , ze względu na istniejące zagospodarowanie.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują.	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Na terenie gminy Pszczółki nie występują obiekty ani obszary wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii lub stanowiące park kulturowy. Na terenie gminy Pszczółki w rejestrze zabytków nieruchomości województwa pomorskiego znajduje się 5 obiektów. Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków należy 136 obiektów. Natomiast do innych zabytków nieruchomości ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków należą 24 obiekty.	Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków znajdujących się na terenie gminy Pszczółki.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują.	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Przez teren gminy przebiegają linie kolejowe stanowiące tereny zamknięte kolejowe ustalone Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 roku poz. 38). Północna część gminy znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański.	W planie ogólnym dla terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe wyznaczono strefę SK – strefa komunikacyjna . W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono ograniczenia wysokościowe zagospodarowania wynikające z powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Pruszcz Gdański – wyznaczono strefy SO i SR z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują.	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	<u>Obszary przekształceń</u> : Nie występują. <u>Obszary rehabilitacji</u> : Nie występują.	Ze względu na obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącą, sąsiadującą zabudowę o funkcjach produkcyjno-składowych, na obszarze rekultywacji mimo ustalonego kierunku rekultywacji wyznacza się strefy SP –

	<p>Obszary rekultywacji: Na obszarach objętych procesem rekultywacji, prowadzonym na podstawie decyzji Starosty Gdańskiego: znak ROŚ.7649-4/07/JL z dnia 28.09.2009 r., zmienionej decyzjami ROŚ.6122.3.2021.JL z dnia 16.03.2022 r. oraz ROŚ.6122.2.2023.JL z dnia 07.03.2023 r., wskazano kierunek rekultywacji rolniczej. Dotyczy to terenów obejmujących działki nr 158/4, 158/11, 158/17, 158/19 w obrębie Skowarcz oraz działki nr 240/13, 240/18 i część działki nr 158/2 w obrębie Pszczółki, o łącznej powierzchni 13,2 ha, zlokalizowanych w granicach złóż „Pszczółki” i „Pszczółki VII”.</p> <p>Obszary remediacji wyznaczone zostały na terenie zlikwidowanych zbiorników paliwowych (dz. 444/16 obr. 0003) oraz na stacji paliw (dz. 127/4 obr. 0003).</p>	<p>gospodarcze, umożliwiające rozwój funkcji gospodarczych.</p> <p>Na obszarze remediacji wyznaczono strefę SU – strefa usługowa oraz strefę SP – strefa gospodarcza, co odpowiada aktualnemu zagospodarowaniu.</p>
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Na terenie gminy Pszczółki nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują.	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,	<p>Na terenie gminy Pszczółki użytki rolne klasy III stanowią ok. 57% ogółu powierzchni gruntów rolnych.</p> <p>Lasy w granicach gminy zajmują zaledwie ok. 2,7% powierzchni gminy, największy kompleks leśny zlokalizowany jest w rejonie Ulkowy i Żeliszawek.</p>	<p>W planie ogólnym obszary leśne zostały objęte strefą SO – strefą otwartą, której głównym celem jest ochrona ciągłości ekosystemów leśnych oraz utrzymanie ich funkcji przyrodniczych.</p> <p>Grunty rolne klas III zostały w zdecydowanej większości ujęte w strefach SO – strefie otwartej i SR – strefie produkcji rolniczej, co ogranicza przeznaczenie ich na cele nierolnicze oraz umożliwia ochronę gleb o najwyższej przydatności produkcyjnej. Na wybranych obszarach, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, wyznaczono strefy SJ – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz SZ – wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, wyłącznie w ramach uzupełnienia struktury osadniczej. Jako kontynuację istniejących funkcji wyznaczono również niewielkie strefy SU – usługowe. Ponadto, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium, w południowej części gminy na części gruntów rolnych klasy III przewidziano rozwój funkcji produkcyjnych w ramach stref SP – gospodarczych.</p>
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku	Na terenie gminy Pszczółki nie ma zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważniejszej awarii	-

wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	przemysłowej (ZDR), oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważniejszej awarii przemysłowej (ZZR).	
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują.	-

4) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

W Części I, w Rozdziale 4 Uzasadnienia opisane zostały obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego gminy Pszczółki uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie związane z lokalizacją usług publicznych, układem drogowym i infrastrukturą techniczną w gminie jak i planowane inwestycje, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

- Obiekty infrastruktury społecznej znajdują się w większości w strefach SU – strefa usługowa lub SN – strefa zieleni i rekreacji, które umożliwiają funkcjonowanie i rozwój poszczególnych placówek.
- Obiekty infrastruktury drogowej w tym place oraz główne ciągi komunikacyjne, do których zalicza się drogi klasy Z i wyższej oraz linie kolejowe, znajdują się w strefach SK – strefa komunikacyjna.
- Strefy planistyczne SI – strefa infrastrukturalna zostały wydzielone dla:
 - stacji gazowych wysokiego ciśnienia w rejonie Pszczółek i Żeliszawek
 - hydroforni w miejscowościach Pszczółki, Żeliszawki i Różyńcy;
 - oczyszczalni ścieków na wschód od Pszczółek;
 - zespołów istniejących garaży.

Wzdłuż istniejących oraz projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia wyznaczono strefę SO – strefa otwarta, w granicach której nie dopuszczono lokalizacji odnawialnych źródeł energii. Taką strefę wyznaczono również dla istniejącego oraz planowanego rurociągu naftowego. Część ww. obiektów infrastruktury objęto strefą SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w granicach której zabudowę wzdłuż gazociągów i rurociągów należy ograniczyć na bazie przepisów mpzp (który obowiązuje na tym terenie).

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą Nr 190/XVII/25 z dnia 28 lipca 2025 r. Audyt krajobrazowy na terenie gminy Pszczółki, ani w jej najbliższym sąsiedztwie nie wyznacza krajobrazów priorytetowych.

6) Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie Ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Pszczółki zostało przygotowane w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy prawo ochrony środowiska. Zasadnicze dla rozwiązań przyjętych w POG są wnioski z tego opracowania dotyczące kształtowania osnowy ekologicznej gminy.

Osnowę ekologiczną gminy tworzą tereny, których celem jest:

- zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej;
- rekultywacja terenów zdegradowanych;

- kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska, także cieków wodnych;
- zachowanie istniejącej zieleni jako ogólnodostępnej.

Do elementów osnowy ekologicznej gminy zaliczyć należy:

- Niewielkie tereny leśne w rejonie Ulków i Żeliszawek;
- Zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, dość licznie występujące na całym terenie gminy;
- Sieć głównych cieków (Bielawa, Dopytyw z Żeliszawek, Dopytyw ze Skowarcza, Dopytyw z Różyn, Kłodawa), często porośnięte naturalną lub seminaturalną roślinnością;
- Zagłębienia terenu, niekiedy bezodpływowe i stanowiące tereny podmokłe, torfowiskowe, okresowo zalewane, również w formie oczek wodnych;
- Poeksploatacyjne zbiorniki wodne, zrehabilitowane bądź pokryte roślinnością o charakterze sukcesyjnym.

Znaczną część obszarów osnowy ekologicznej gminy, poza obszarami zagospodarowanymi lub przeznaczonymi pod zabudowę w obowiązujących mpzp, objęto strefami które zapewniają ich dalszą ochronę:

- SN – strefa zieleni i rekreacji, która obejmuje tereny zieleni publicznej, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni naturalnej;
- SO – strefa otwarta i SR – strefa produkcji rolniczej, w obrębie których znajdują się tereny lasów, tereny rolnicze oraz tereny zieleni naturalnej, w tym tereny podmokłe oraz doliny cieków.

7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Na potrzeby planu ogólnego gminy Pszczółki wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny.

Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykonane przy wyznaczeniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

W gminie Pszczółki możliwe było wyznaczenie stref planistycznych SW, SJ, SZ jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących mpzp planowana jest zabudowa o funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową.

Załączniki

Załącznik nr 1 - Zabytki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

L.p.	Miejscowość	Ulica	Numer	Obiekt
1.	Kleszczewko	Parkowa	1-2	park podworski
2.	Kleszczewko	Pomorska	10	kapliczka
3.	Kolnik	Dębowa	39	budynek mieszkalny
4.	Kolnik	Dębowa	33	budynek mieszkalny
5.	Kolnik	Dębowa	29	budynek mieszkalny
6.	Kolnik	Dębowa	25	budynek mieszkalny
7.	Kolnik	Dębowa	13	budynek gospodarczy
8.	Kolnik	Dębowa	9	budynek gospodarczy
9.	Kolnik	Dębowa	9/11	budynek mieszkalny
10.	Kolnik	Dębowa	7	budynek mieszkalny
11.	Kolnik	Dębowa	5	budynek mieszkalny
12.	Kolnik	Dębowa	4	d. Dom Ludowy, ob. Dom Pomocy Społecznej
13.	Kolnik	Leszczynowa	6	budynek mieszkalny
14.	Kolnik	Topolowa	2	budynek mieszkalny
15.	Kolnik	Topolowa	2	budynek gospodarczy
16.	Kolnik	Topolowa	2	budynek gospodarczy
17.	Kolnik	Topolowa	11	szkoła
18.	Kolnik	Topolowa	11	budynek gospodarczy
19.	Kolnik	Topolowa	15	budynek mieszkalny
20.	Kolnik	Topolowa	20	remiza, kostnica i areszt; ob. ślusarnia
21.	Kolnik	Topolowa	28	budynek mieszkalny
22.	Kolnik	Topolowa	32	budynek mieszkalny
23.	Kolnik	Topolowa	38	budynek gospodarczy
24.	Kolnik	Tczewska	11-13	budynek mieszkalny
25.	Kolnik	Tczewska	5 (d. 15)	budynek gospodarczy
26.	Kolnik	Tczewska	50	budynek mieszkalny
27.	Ostrowite			park podworski
28.	Pszczółki	Dworcowa	2	budynek mieszkalny
29.	Pszczółki	Dworcowa	4	dworzec kolejowy
30.	Pszczółki	Dworcowa	4	lodownia
31.	Pszczółki	Dworcowa	4a	spedycja towarowa
32.	Pszczółki	Dworcowa	5	poczta, ob. budynek mieszkalny
33.	Pszczółki	Fabryczna	6	budynek mieszkalny
34.	Pszczółki	Fabryczna	8	magazyn kolejowy
35.	Pszczółki	Gdańska	2	budynek mieszkalny
36.	Pszczółki	Gdańska	2	budynek gospodarczy
37.	Pszczółki	Gdańska	3	budynek mieszkalny celnika
38.	Pszczółki	Gdańska	7	budynek mieszkalny celnika
39.	Pszczółki	Korczaka	3	budynek mieszkalny
40.	Pszczółki	Kościelna		kościół
41.	Pszczółki	Kościelna	2	plebania
42.	Pszczółki	Kościelna		cmentarz katolicki, parafialny
43.	Pszczółki	Kościelna	4	budynek mieszkalny

44.	Pszczółki	Kościelna	8	budynek mieszkalny
45.	Pszczółki	Kościelna	17	budynek mieszkalny
46.	Pszczółki	Kościelna	19	budynek mieszkalny
47.	Pszczółki	Kościelna	21	budynek mieszkalny
48.	Pszczółki	Kościelna	23	budynek mieszkalny
49.	Pszczółki	Kościelna	27	budynek mieszkalny
50.	Pszczółki	Kościelna	29	budynek administracyjny i mieszkalny
51.	Pszczółki	Krótka	1	budynek mieszkalny
52.	Pszczółki	Lipowa	6	budynek mieszkalny
53.	Pszczółki	Lipowa	10	budynek mieszkalny
54.	Pszczółki	Lipowa	30	budynek mieszkalny
55.	Pszczółki	Lipowa	30	budynek gospodarczy
56.	Pszczółki	Pomorska	1	d. budynek mieszkalny, ob. przychodnia zdrowia
57.	Pszczółki	Gdańska	1	budynek gospodarczy
58.	Pszczółki	Pomorska	1	stodoła
59.	Pszczółki	Pomorska	4a	budynek mieszkalny
60.	Pszczółki	Pomorska	4a	rzeźnia i lodownia
61.	Pszczółki	Pomorska	5	budynek mieszkalny ze sklepem
62.	Pszczółki	Pomorska	11	budynek mieszkalny
63.	Pszczółki	Pomorska	12	d. kościół ewangelicki
64.	Pszczółki	Pomorska	17	budynek gospodarczy, ob. mieszkalny
65.	Pszczółki	Pomorska	18	d. budynek mieszkalny, ob. Urząd Gminy
66.	Pszczółki	Pomorska	20	d. budynek mieszkalny, ob. Urząd Gminy
67.	Pszczółki	Pomorska	22	budynek mieszkalny
68.	Pszczółki	Pomorska	25	szkoła
69.	Pszczółki	Pomorska	30	budynek mieszkalny
70.	Pszczółki	Pomorska	42	rozlewnia
71.	Pszczółki	Pomorska	47	budynek mieszkalny
72.	Pszczółki	Pomorska	49	budynek mieszkalny
73.	Pszczółki	Pomorska	51	budynek mieszkalny
74.	Pszczółki	Pomorska	59	budynek mieszkalno-gospodarczy
75.	Pszczółki	Pomorska	63	budynek mieszkalny
76.	Pszczółki	Przy wiatraku	31	budynek mieszkalny
77.	Pszczółki	Przy wiatraku	31	budynek gospodarczy
78.	Pszczółki	Sportowa	1	budynek mieszkalny
79.	Pszczółki	Sportowa	10	budynek mieszkalny
80.	Pszczółki	Sportowa	13	budynek mieszkalny
81.	Pszczółki	Sportowa	18	budynek mieszkalny
82.	Pszczółki	Tczewska		Kaplica cmentarna
83.	Pszczółki	Tczewska	17	budynek mieszkalny
84.	Pszczółki	Tczewska	18	budynek mieszkalny
85.	Pszczółki	Tczewska	20	budynek mieszkalny
86.	Pszczółki	Tczewska	obok 29	wiatrak
87.	Rębielcz	Główna	11 (d. 9)	budynek gospodarczy
88.	Rębielcz	Główna	26 (d. 14)	budynek mieszkalny
89.	Rębielcz	Główna	26 (d. 14)	stajnia
90.	Rębielcz	Główna	32 (d. 16)	budynek mieszkalny

91.	Rębiełcz	Główna	38 (d. 18)	szkoła, ob. budynek mieszkalny
92.	Rębiełcz	dz.16		cmentarz ewangelicki
93.	Różyny	Dworcowa	5	dworzec kolejowy
94.	Różyny	Gdańska	49	dom podcieniowy
95.	Różyny	Gdańska	57A-57B (d. 55/57)	budynek mieszkalny
96.	Różyny	Gdańska	63	budynek gospodarczy
97.	Różyny	Gdańska	65	budynek mieszkalny
98.	Różyny	Gdańska	73	budynek mieszkalny
99.	Różyny	Kościelna	5	budynek gospodarczy
100.	Różyny	Kościelna	8	kościół z cmentarzem
101.	Różyny	Łąkowa	1	zajazd, ob. budynek mieszkalny
102.	Różyny	Leśna ok. 500 m od skrzyżowania z drogą Gdańsk- Pszczółki		cmentarz ewangelicki, po.0.03 ha
103.	Skowarcz	Krótką	2	budynek mieszkalny
104.	Skowarcz	Krótką	2	budynek gospodarczy
105.	Skowarcz	Gdańska	9	szkoła
106.	Skowarcz	Gdańska	11	zajazd
107.	Skowarcz	Gdańska	17	budynek mieszkalny
108.	Skowarcz	Gdańska	25	budynek mieszkalny
109.	Skowarcz	Gdańska	25	budynek gospodarczy
110.	Skowarcz	Gdańska	33/35	budynek mieszkalny
111.	Skowarcz	Gdańska	36/38	budynek mieszkalny
112.	Skowarcz	Gdańska	37	budynek mieszkalno-gospodarczy
113.	Skowarcz	Gdańska	56	budynek mieszkalny
114.	Skowarcz	Kwiatowa	3	budynek mieszkalny
115.	Skowarcz	Łąkowa	10	budynek mieszkalny
116.	Skowarcz	Spacerowa	21	budynek mieszkalny
117.	Skowarcz	Topolowa	1	budynek mieszkalny
118.	Skowarcz	Topolowa	1	budynek mieszkalno-gospodarczy
119.	Skowarcz	Topolowa	1	budynek gospodarczy
120.	Skowarcz	Żuławska	6	budynek mieszkalny
121.	Ulkowy	Bukowa	5 (d. 3)	budynek mieszkalny
122.	Ulkowy	Bukowa	8 (d. 6)	budynek mieszkalny
123.	Ulkowy	Bukowa	23 (d. 13)	budynek mieszkalny
124.	Ulkowy	Parkowa		park
125.	Ulkowy	dz. 5		cmentarz rodowy wraz ze starodrzewem i aleją prowadzącą do cmentarza
126.	Ulkowy	Kasztanowa	1 (d. 15)	budynek mieszkalny
127.	Ulkowy	Winogronowa	1a (d. 23)	budynek mieszkalny
128.	Ulkowy	Kasztanowa	24 (d. 24)	budynek mieszkalny
129.	Ulkowy	Jabłoniowa	3 (d. 27)	d. gorzelnia, ob. budynek mieszkalno- gospodarczy
130.	Ulkowy	Jabłoniowa	4 (d. 33)	budynek mieszkalny
131.	Ulkowy	Kasztanowa	64 (d. 42)	budynek mieszkalny

132.	Żeliszawki	Pałacowa	2	pałac
133.	Żeliszawki	Pałacowa	2	park
134.	Żeliszawki	Pałacowa	8 (d. 25)	d. gorzelnia, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy
135.	Żeliszawki	Pałacowa	8 (d. 25)	budynek produkcyjno-magazynowy
136.	Żeliszawki	Pałacowa	8 (d. 25)	magazyn
137.	Żeliszawki	Pałacowa	6 (d. 25)	budynek administracyjno-mieszkalny
138.	Żeliszawki	Rycerska	2 (d. 3)	szkoła
139.	Żeliszawki	Leśna	16	budynek mieszkalny
140.	Żeliszawki	na pd. skraju wsi		cmentarz rodowy z aleją dębową
141.	Żeliszawki	poza wsią na pd.-zach., na wzniesieniu otoczony polami		cmentarz pocholeryczny

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków w Gminie Pszczółki, jako Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 73/22 Wójta Gminy Pszczółki z dnia 29 września 2022 r.

Załącznik nr 2 - Inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Wójta w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

L.p.	Miejscowość	Ulica	Numer	Obiekt
1.	Kleszczewko	Pomorska	12-14-16	budynek mieszkalny, d. czworak folwarczny
2.	Kolnik	układ ruralistyczny		układ ruralistyczny (XIV-XV w.)
3.	Kolnik	Topolowa	2	zagroda
4.	Pszczółki	układ ruralistyczny		układ ruralistyczny (k. XIII w.)
5.	Pszczółki	Lipowa	8	budynek mieszkalny
6.	Pszczółki	Lipowa	30	zagroda
7.	Pszczółki	Pomorska / Gdańska	1/1	zespół folwarku
8.	Pszczółki	Pomorska	4a	zespół rzeźni
9.	Pszczółki	Pomorska	8	budynek mieszkalny
10.	Pszczółki	Pomorska	43	budynek mieszkalny
11.	Pszczółki	Pomorska	61	budynek mieszkalny
12.	Rębielcz	układ ruralistyczny		układ ruralistyczny (z 1332 r.)
13.	Rębielcz	Główna		kapliczka
14.	Rębielcz	Główna	11 (d. 9)	budynek mieszkalny
15.	Rębielcz	Główna	13 (d 11)	budynek mieszkalny
16.	Różyny	układ ruralistyczny		układ ruralistyczny (z 1347 r.)
17.	Różyny	Kościelna	2	szkoła
18.	Różyny	Łąkowa	1	budynek gospodarczy
19.	Skowarcz	układ ruralistyczny		układ ruralistyczny (z 1215 r.)
20.	Skowarcz	Gdańska	25	zagroda
21.	Skowarcz	Gdańska	44/46	d. stajnia
22.	<i>(wyłączono w 2013 r.)</i>			
23.	Ulkowy	układ ruralistyczny		układ ruralistyczny (z 1307 r.)
24.	Żeliszawki	układ ruralistyczny		układ ruralistyczny (XVI w.)

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków w Gminie Pszczółki, jako Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 73/22 Wójta Gminy Pszczółki z dnia 29 września 2022 r.

Załącznik nr 3 - Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Pszczółki

l.p.	miejsowość	nr stan.	chronologia	rodzaj stanowiska	nr ob. AZP	nr stan. na obszarze
1.	Kleszczewko	8	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	51
2.	Kleszczewko	4	wczesne średniowiecze	osada	015-044	44
3.	Kleszczewko	7	wczesne średniowiecze	osada	015-044	52
4.	Kleszczewko	5	średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	50
5.	Kleszczewko	3	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	cmentarzysko, kultura wielbarska	015-044	87
6.	Kleszczewko	2	wczesna epoka żelaza	osada	015-044	86
7.	Kleszczewko	1	wczesna epoka żelaza	cmentarzysko	015-044	85
8.	Kolnik	3	epoka brązu, młodsza	śląd osadniczy	016-044	10
9.	Kolnik	2	epoka brązu, młodsza	śląd osadniczy	016-044	9
10.	Kolnik	19	epoka kamienia, neolit	osada, kultura pucharów lejkowatych	016-045	3
11.	Kolnik	19	epoka kamienia, neolit	osada, kultura pucharów lejkowatych	016-045	3
12.	Kolnik	1	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	8
13.	Kolnik	11	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	18
14.	Kolnik	20	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-045	5
15.	Kolnik	23	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-045	8
16.	Kolnik	18	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-045	2
17.	Kolnik	17	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-045	1
18.	Kolnik	7	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	14
19.	Kolnik	23	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-045	8
20.	Kolnik	31	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-045	166
21.	Kolnik	27	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada, kultura wielbarska	016-045	12
22.	Kolnik	29	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	punkt osadniczy, kultura wielbarska	016-045	14
23.	Kolnik	14	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy, kultura wielbarska	016-044	21
24.	Kolnik	29	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	punkt osadniczy, kultura wielbarska	016-045	14

25.	Kolnik	26	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada	016-045	11
26.	Kolnik	26	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada	016-045	11
27.	Kolnik	10	późne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	17
28.	Kolnik	6	późne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	13
29.	Kolnik	16	późne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	23
30.	Kolnik	15	późne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	22
31.	Kolnik	22	epoka brązu	osada, kultura łużycka	016-045	7
32.	Kolnik	24	epoka brązu	śląd osadniczy, kultura łużycka	016-045	9
33.	Kolnik	21	epoka brązu	osada, kultura łużycka	016-045	6
34.	Kolnik	24	epoka brązu	śląd osadniczy, kultura łużycka	016-045	9
35.	Kolnik	28	wczesna epoka żelaza	osada, kultura pomorska	016-045	13
36.	Kolnik	4	wczesne średniowiecze	osada	016-044	11
37.	Kolnik	12	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	19
38.	Kolnik	9	średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	16
39.	Kolnik	8	nowożytność	śląd osadniczy	016-044	15
40.	Kolnik	5	średniowiecze	osada	016-044	12
41.	Kolnik	13	nowożytność	śląd osadniczy	016-044	20
42.	Kolnik	25	średniowiecze	osada	016-045	10
43.	Kolnik	25	średniowiecze	osada	016-045	10
44.	Koźliny	29	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy	016-045	37
45.	Koźliny	35			016-045	43
46.	Pszczółki	16	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	61
47.	Pszczółki	19	epoka kamienia, neolit	punkt osadniczy	015-044	92
48.	Pszczółki	7	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	2
49.	Pszczółki	10	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	14
50.	Pszczółki	15	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	60
51.	Pszczółki	11	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	17
52.	Pszczółki	6	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	1
53.	Pszczółki	13	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	55
54.	Pszczółki	14	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	56
55.	Pszczółki	12	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	54

56.	Pszczółki	17	późne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	62
57.	Pszczółki	18	inna	inna	015-044	94
58.	Pszczółki	9	epoka kamienia	śląd osadniczy	015-044	13
59.	Pszczółki	8	epoka kamienia	śląd osadniczy	015-044	12
60.	Pszczółki	3	epoka brązu	cmentarzysko, kultura łużycka	015-044	67
61.	Pszczółki	5	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	grób, kultura wielbarska	015-044	69
62.	Pszczółki	4	epoka kamienia, neolit	osada	015-044	68
63.	Pszczółki	2	wczesna epoka żelaza	cmentarzysko	015-044	66
64.	Pszczółki	1	wczesna epoka żelaza	cmentarzysko	015-044	65
65.	Rębielcz	9	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	71
66.	Rębielcz	4	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	66
67.	Rębielcz	3	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	65
68.	Rębielcz	2	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	64
69.	Rębielcz	10	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	72
70.	Rębielcz	8	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	70
71.	Rębielcz	5	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	67
72.	Rębielcz	11	późne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	73
73.	Rębielcz	7	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy, kultura pomorska	016-044	69
74.	Rębielcz	15	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy	016-044	99
75.	Rębielcz	6	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	68
76.	Rębielcz	16	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	104
77.	Rębielcz	17	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	105
78.	Rębielcz	13	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	97
79.	Rębielcz	12	średniowiecze	punkt osadniczy	016-044	74
80.	Rębielcz	14	epoka kamienia	śląd osadniczy	016-044	98
81.	Rębielcz	1	wczesna epoka żelaza	grób płaski	016-044	63
82.	Różyny	11	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	49
83.	Różyny	10	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	48
84.	Różyny	3	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	37

85.	Różyny	12	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	53
86.	Różyny	15	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	64
87.	Różyny	7	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	43
88.	Różyny	11	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	49
89.	Różyny	8	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	45
90.	Różyny	14	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	63
91.	Różyny	9	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	47
92.	Różyny	1	epoka żelaza, okres przedrzymski/lateński	osada, kultura wielbarska	015-044	82
93.	Różyny	17	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada, kultura wielbarska	014-044	108
94.	Różyny	4	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	015-044	38
95.	Różyny	20	późne średniowiecze	osada	015-044	88
96.	Różyny	6	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	40
97.	Różyny	2	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy	015-044	36
98.	Różyny	21	średniowiecze	osada	015-044	89
99.	Różyny	5	średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	39
100.	Różyny	13	średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	62
101.	Różyny	16	epoka kamienia	śląd osadniczy	014-044	119
102.	Różyny	19			015-044	96
103.	Różyny	18			015-044	93
104.	Skowarcz	21	epoka kamienia, neolit	osada	015-044	23
105.	Skowarcz	23	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	25
106.	Skowarcz	20	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	22
107.	Skowarcz	16	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	18
108.	Skowarcz	19	epoka kamienia, neolit	punkt osadniczy	015-044	21
109.	Skowarcz	18	epoka kamienia, neolit	punkt osadniczy	015-044	20
110.	Skowarcz	17	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	19
111.	Skowarcz	32	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	61

112.	Skowarcz	12	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	10
113.	Skowarcz	25	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada	015-044	27
114.	Skowarcz	26	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada	015-044	28
115.	Skowarcz	30	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada	015-044	41
116.	Skowarcz	15	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada	015-044	16
117.	Skowarcz	31	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy	015-044	42
118.	Skowarcz	13	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	11
119.	Skowarcz	24	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	26
120.	Skowarcz	22	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy, kultura łużycka	015-044	24
121.	Skowarcz	35	wczesna epoka żelaza	punkt osadniczy	015-044	90
122.	Skowarcz	27	wczesna epoka żelaza	cmentarzysko	015-044	29
123.	Skowarcz	2	wczesna epoka żelaza	osada	015-044	71
124.	Skowarcz	3	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy	015-044	72
125.	Skowarcz	4	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy	015-044	73
126.	Skowarcz	36	średniowiecze	osada	015-044	91
127.	Skowarcz	28	średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	30
128.	Skowarcz	14	epoka żelaza	osada	015-044	15
129.	Skowarcz	29	epoka kamienia	śląd osadniczy	015-044	31
130.	Skowarcz	10	wczesna epoka żelaza	grób, kultura łużycka, grupa kaszubska	015-044	79
131.	Skowarcz	5	epoka żelaza, okres przedrzymski/lateński	cmentarzysko, kultura wielbarska	015-044	74
132.	Skowarcz	33	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	osada, kultura wielbarska	015-044	81
133.	Skowarcz	6	epoka żelaza, okres halsztacki D	cmentarzysko	015-044	75
134.	Skowarcz	7	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	depozyt	015-044	76
135.	Skowarcz	9	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	grób szkieletowy	015-044	78
136.	Skowarcz	8	wczesna epoka żelaza	cmentarzysko	015-044	77
137.	Skowarcz	11	wczesna epoka żelaza	depozyt	015-044	80
138.	Skowarcz	1	wczesna epoka żelaza	cmentarzysko	015-044	70
139.	Ulkowy	10	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	8
140.	Ulkowy	7	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	5
141.	Ulkowy	6	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	4

142.	Ulkowy	12	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	015-044	35
143.	Ulkowy	15	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	58
144.	Ulkowy	5	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	3
145.	Ulkowy	11	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	9
146.	Ulkowy	9	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	7
147.	Ulkowy	8	późne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	6
148.	Ulkowy	13	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy, kultura łużycka	015-044	46
149.	Ulkowy	1	wczesna epoka żelaza	osada	015-044	34
150.	Ulkowy	2	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	33
151.	Ulkowy	4	epoka brązu	śląd osadniczy, kultura łużycka	015-044	83
152.	Ulkowy	14	epoka brązu	śląd osadniczy, kultura łużycka	015-044	57
153.	Ulkowy	17	średniowiecze	punkt osadniczy	015-044	32
154.	Ulkowy	16	średniowiecze	śląd osadniczy	015-044	59
155.	Ulkowy	3	wczesna epoka żelaza	osada	015-044	84
156.	Żelistawki	3	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	75
157.	Żelistawki	5	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	77
158.	Żelistawki	8	epoka kamienia, neolit	śląd osadniczy	016-044	82
159.	Żelistawki	11	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	śląd osadniczy, kultura wielbarska	016-044	85
160.	Żelistawki	13	epoka żelaza, okres wpływów rzymskich	punkt osadniczy, kultura wielbarska	016-044	87
161.	Żelistawki	6	późne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	78
162.	Żelistawki	14	późne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	88
163.	Żelistawki	7	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy, kultura pomorska	016-044	81
164.	Żelistawki	12	wczesna epoka żelaza	śląd osadniczy, kultura pomorska	016-044	86
165.	Żelistawki	9	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	83
166.	Żelistawki	10	wczesne średniowiecze	śląd osadniczy	016-044	84
167.	Żelistawki	4	pradzieje	śląd osadniczy	016-044	76
168.	Żelistawki	2	epoka kamienia	znalezisko luźne	016-044	80
169.	Żelistawki	1	nieznana	grób	016-044	79

Źródło: Opracowanie na podstawie pisma znak: ZN.5150.227.3.2025.JK/KZi z dnia 27.04.2026 r. od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z wykorzystaniem danych <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (dostęp: 30.04.2026 r.).