

Wykonawca konsorcjum przedsiębiorstw:



DOM Biuro Urbanistyczne

Kiełb-Stańczuk, Jaszczyk-Skolimowska Spółka jawna

ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański

Tel. (58) 562-20-57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

(Lider Konsorcjum)



STRUKTURA Planowanie Przestrzenne, GIS

Katarzyna Łukowicz

80-025 Gdańsk, ul. Piaskowa 29

NIP: 592-145-03-67; Regon: 220549840

PROJEKT ZMIANY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STAROGARD GDAŃSKI

<u>Projekt studium</u>		
Część tekstowa – kierunki zagospodarowania przestrzennego		
Zespół autorski:	dr inż. arch. Barbara Jaszczyk-Skolimowska (uprawnienia urbanistyczne nr 1540)	
	mgr inż. arch. Katarzyna Łukowicz (uprawnienia do projektowania – wpis do Izby Urbanistów Nr G-220/2006)	
Data opracowania: kwiecień 2020 r. - luty 2021 r.		

**WYKONAWCA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STAROGARD GDAŃSKI
(dla pięciu fragmentów gminy) – 2021 - 2022**



DOM Biuro Urbanistyczne
Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Spółka Jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM:

Główny PROJEKTANT	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska <i>uprawnienia urbanistyczne 1540</i>
ZESPÓŁ	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska mgr inż. arch. Katarzyna Łukowicz mgr Karina Mańkowska część przyrodnicza: Pro Digital GIS Consulting & Solutions ul. Lipowa 24 F/1, 81-572 Gdynia

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański realizowana jest na podstawie uchwały Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXXI/366/2021 RADY GMINY STAROGARD GDAŃSKI z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański granice obszaru objętego zmianą studium pokazano na załącznikach graficznych od 1 do 5 do ww. uchwały.

Przedmiotem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest poszerzenie dotychczasowych terenów możliwego zainwestowania i zabudowy w pięciu fragmentach gminy. Dla poszczególnych fragmentów objętych opracowaniem docelowy kierunek zagospodarowania dotyczyć ma wprowadzenia nowej funkcji, tj.:

1. Koteże – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2. Kokoszkowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. Okole - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
4. Rywałd – farma fotowoltaiczna,
5. Lipinki Szlacheckie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Wprowadzone zmiany wskazano w tekście **pogrubioną czcionką Times New Roman na szarym tle**, poprzez dodanie nowych lub wymianę istniejących zapisów studium, zaś w części graficznej dodano nowe oznaczenia wprowadzone przedmiotową zmianą. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r., Nr 118, poz. 1233) jest to ujednolicona wersja studium, z wyróżnieniem dokonanych zmian, stanowiąca załącznik do Uchwały Nr Rady Gminy Starogard Gdański z dniar. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Starogard Gdański.

Spis treści

Wstęp.....	6
1. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	7
1.1. Cele polityki przestrzennej.....	7
1.2. Prognozy demograficzne dla gminy do 2045 r.....	9
1.3. Ranga ośrodków	11
1.4. Podział gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne	12
1.5. Wnioski z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	15
1.6. Zróżnicowanie tempa rozwoju przestrzennego.....	18
2. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ.....	25
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów ..	25
2.1.1. Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania.....	26
2.1.2. Obszary posiadające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	26
2.1.3. Kierunki rozwoju i przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wyznaczone w studium	28
2.1.4. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.....	34
2.1.5. Inne strategiczne obszary	35
2.1.6. Obszary przesądzonego zainwestowania i zabudowy według decyzji administracyjnych.....	36
2.1.7. Obszary przestrzeni chronionej	36
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	36
2.2.1. Uzupełnienie istniejących struktur zabudowanych i zainwestowanych	36
2.2.2. Tereny rozwojowe wyznaczone w studium.....	37
2.2.3. Pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie w studium	41
2.2.4. Obszary przestrzeni chronionej	42
2.3. Obszary wyłączone z zabudowy lub o istotnych ograniczeniach dla zainwestowania	42
2.4. Etapowanie rozwoju przestrzennego	43
3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	46
3.1. Kształtowanie środowiska przyrodniczego osnowy ekologicznej i terenów zieleni ..	46
3.2. Kierunki i zasady ochrony na obszarach prawnie chronionych – formy ochrony przyrody.....	47
3.2.1. Zasady ochrony istniejących formy ochrony przyrody.....	47
3.2.2. Planowane formy ochrony przyrody	49

3.3.	Kierunki i zasady ochrony na obszarach prawnie chronionych – ochrona zasobów użytkowych i inne wymagania prawne ochrony	51
3.3.1.	Zasoby leśne i glebowe	51
3.3.2.	Zasoby wód podziemnych	51
3.3.3.	Zasoby surowców naturalnych	53
3.3.4.	Inne wymagania prawne związane z ochroną środowiska	54
4.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	55
4.1.	Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków	56
4.2.	Obszary i obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków	56
4.3.	Wartości dziedzictwa kulturowego i krajobrazu wskazane do ochrony na poziomie lokalnym	57
4.4.	Ochrona zabytków archeologicznych	59
4.5.	Gminny Program Opieki nad Zabytkami	60
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	61
5.1.	Cele polityki transportowej gminy	61
5.2.	Układ komunikacji drogowej	61
5.3.	Transport kolejowy	69
5.4.	Parkowanie pojazdów	69
5.5.	Transport zbiorowy	70
5.6.	Trasy rowerowe i szlaki turystyczne	71
5.7.	Transport lotniczy	74
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	74
6.1.	Gospodarka wodno-ściekowa	74
6.2.	Gospodarka energetyczna	78
6.3.	Gospodarowanie odpadami	79
7.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	80
7.1.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	80
7.2.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	81
8.	POLITYKA PLANISTYCZNA	82
8.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	82
8.2.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	83
9.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	85
9.1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	85
9.2.	Leśna przestrzeń produkcyjna	86
10.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	87

10.1.	Zagrożenie powodziowe	87
10.2.	Zagrożenie ruchami masowymi ziemi	88
11.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY;	88
12.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	89
13.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	89
14.	OBSZARY ZDEGRADOWANE	90
15.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	91
16.	OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE ..	91

Wstęp

Ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią jedną z dwóch zasadniczych części dokumentu (uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański.

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. – Art. 10. pkt. 2:

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego¹,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
 - 2) (uchylony);
 - 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
 - 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
 - 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
 - 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
 - 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - 14a) obszary zdegradowane;
 - 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
 - 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
- 2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

(...)

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

¹ Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotychczas sporządzony

Na podstawie przeprowadzonej analizy uwarunkowań oraz przyjętych założeń projektowych sformułowano kierunki rozwoju przestrzennego dla obszaru gminy Starogard Gdański, w tym m.in.:

- zweryfikowano dotychczasowe kierunki rozwojowe gminy, uwzględniając wyniki bilansu terenów zabudowy,
- wytyczono nowe kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości oraz wskazano tereny pod nowe inwestycje,
- wskazano kierunki rozwoju w zakresie systemu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- określono zasady ochrony i kształtowania cennych wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
- wskazano obszary problemowe, wymagające specjalistycznych opracowań i analiz przestrzennych oraz obszary do przekształceń.

1. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1.1. Cele polityki przestrzennej

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy.

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

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

- prawo lokalne** - tj. uchwały Rady Gminy, w tym dotyczące uchwalania planów miejscowych, podatki i ulgi podatkowe lokalne, referenda mieszkańców itp.
- obsługa administracyjna** - np. dostępność informacji, poziom obsługi interesantów, jakość promocji gminy itp.
- opieka komunalna** - tj. działalność instytucji gminnych usługowych i ochronnych, udział w komercyjnym zagospodarowaniu gruntów itp.
- możliwości organizatorskie** - współpraca międzygminna, z administracją rządową, z powiatem, z inwestorami prywatnymi, wykorzystywanie środków zewnętrznych na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych, mobilizowanie społeczności lokalnych, lokalne przedsięwzięcia grupowe itp.
- gospodarka finansowa** - tj. skala i zaangażowanie finansowe gminy wyrażone odpowiednią strukturą budżetu gminy i jej jednostek organizacyjnych w realizowanie polityki przestrzennej, organizacja finansowania poszczególnych przedsięwzięć itp.

- f) **gospodarka mieniem** - tj. sposób wykorzystania gruntów, budynków, lokali, określenie standardów zagospodarowania (np. w planach miejscowych), programy rewaloryzacji, rewitalizacji, celowość pozyskiwania i zbywania mienia itp.

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

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

Dotychczas określone w polityce przestrzennej² cele rozwoju gminy Starogard Gdański nie uległy zmianom. Cele te są zbieżne z celami wskazanymi w strategii rozwoju gminy do roku 2022, w szczególności w dziedzinach: przestrzeń, infrastruktura i ochrona środowiska. Cele polityki przestrzennej gminy są następujące:

I. Cel nadrzędny polityki przestrzennej

Celem nadrzędnym polityki przestrzennej jest

optymalizacja zagospodarowania przestrzennego Gminy, służąca godzeniu ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych z dynamicznym rozwojem gminy

przy uwzględnieniu:

- 1) wysokiej jakości zamieszkania oraz
- 2) racjonalności ekonomicznej użytkowania gruntów i ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

II. Cele ogólne

1. Wysoka jakość zamieszkania.
2. Ochrona wartości i zasobów:
 - 2.1) nieodtwarzalnych i zasobów ograniczonych (zasobów naturalnych, w tym kopalin, zwartych kompleksów leśnych, wszelkich obszarów cennych przyrodniczo, krajobrazu i wszelkich przestrzeni otwartych);
 - 2.2) wartości kulturowych;
 - 2.3) innych cennych walorów.

III. Cele dziedzinowe

1. Kompletnie ukształtowanie ośrodków wiejskich:
 - 1.1) pełne wyposażenie funkcjonalne ośrodków, odpowiednio do rangi;

² Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański (2012 wraz z aktualizacją w 2015 r.)

- 1.2) ukształtowanie przestrzenne zapewniające dostęp do usług oraz spójność terytorialną ośrodka;
- 1.3) zapewnienie wysokiej jakości estetycznej poszczególnych elementów zagospodarowania wsi.
2. Pełna obsługa transportowa ośrodków gminnych:
 - 2.1) podstawowy dostęp drogami utwardzonymi do wszystkich ośrodków;
 - 2.2) powiązania pomiędzy ośrodkami;
 - 2.3) zapewnienie obsługi transportem publicznym.
3. Pełna obsługa infrastrukturą obszarów zwartej zabudowy ośrodków gminnych.
4. Ukształtowanie pełnostandardowych ośrodków wyposażonych w usługi publiczne, komercyjne oraz obiekty sportu i rekreacji, adekwatnie do rangi ośrodka:
 - 4.1) kształtowanie wielofunkcyjnego modelu na wszystkich poziomach hierarchii ośrodków, o potencjale funkcji zgodnych z rangą ośrodków;
 - 4.2) wzajemne dostosowanie potencjałów funkcjonalnych usługi do wielkości ośrodka i jego rangi.
5. Ochrona zasobów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez konsekwentny podział przestrzeni, na obszary zurbanizowane i przestrzenie otwarte
 - 5.1) kształtowanie granic urbanizacji, stanowiącej krawędź pomiędzy zagospodarowaniem miejscowości a przestrzenią otwartą;
 - 5.2) ograniczanie możliwości zabudowy poprzez prawo miejscowe.

1.2. Prognozy demograficzne dla gminy do 2045 r.

Do określenia prognoz demograficznych (liczby ludności, liczby aktywnych zawodowo oraz gospodarstw domowych) korzystano z następujących danych:

- struktura ludności wg płci i wieku dla gminy Starogard Gdański na dzień 31 XII 2017r. na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku,
- tablice długości trwania życia na okres obecny najbardziej przystające do rejestrowanej w gminie liczby zgonów; założono wydłużanie się średniej długości jego trwania, na skutek stopniowej poprawy jakości życia
- wartości współczynników płodności kobiet przyjęte do prognozy urodzeń otrzymano również z „dopasowania” do wykazywanej liczby urodzeń w gminie. Przyjęte współczynniki wyznaczają dzietność dla kobiet 1,5 dziecka urodzonego przez kobietę w całym okresie rozrodczym tzn. w wieku od 15 do 49 lat (jest to dzietność zdecydowanie nie zapewniająca reprodukcji prostej czyli zastępowalność pokoleń),
- przyjęto optymistyczny wariant salda migracji i przyjęto do plus 120 osób (średnie jej saldo w ostatnich 10 latach wynosiło 145 osób natomiast w ostatnich 5 latach już tylko 118),
- w prognozie liczby gospodarstw domowych oparto się na prognozach GUS dotyczących przeciętnej liczbie osób w gospodarstwie domowym w gminach wiejskich

Tabl. 1 Prognoza liczby ludności gminy Starogard Gdański według społeczno- ekonomicznych grup wieku

Funkcjonalne grupy wieku	Rok	2017	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	Ogółem	16308	16892	17769	18600	19341	19916	20289
Żłobkowa	0-2	488	557	536	537	524	507	492
Przedszkolna, w tym:	3-5	514	507	568	541	553	526	520
	6	188	142	204	181	183	184	175
Szkoły podstawowej	7-15	1917	1975	1722	1754	1786	1748	1735
Liceum profilowanego, szkoły zawodowej	16-17	436	448	634	455	517	501	512
	18	216	177	264	176	241	206	183
Studencka	19-24	1456	1390	1190	1501	1123	1270	1261
Produkcyjna w tym:	18-59K/64M	10696	10906	11266	11652	11680	11662	11555
Mobilna	25-44	6962	6913	6829	6863	6533	6259	6111
Niemobilna	45-59/64	3734	3993	4437	4789	5147	5403	5444
Poprodukcyjna	60/65 i więcej	2069	2424	2961	3535	4212	4873	5408

Tabl.2 Prognoza aktywnych zawodowo

Rok	Aktywni zawodowo	Dynamika wzrostu rok 2017=100	Okres poprzedni = 100%
2017 szac.	7600	100,0	
2020	7780	102,4	102,4
2025	8060	106,1	103,6
2030	8370	110,1	103,8
2035	8430	110,9	100,7
2040	8450	111,2	100,2
2045	8410	110,7	99,5

Tabl.3 Prognoza liczby gospodarstw domowych

Rok	Liczba gospodarstw	Dynamika wzrostu rok 2017=100	Okres poprzedni = 100%
2017 szac.	5000	100,0	
2020	5300	106,0	106,0
2025	5750	115,0	108,5
2030	6400	128,0	111,3
2035	6760	135,2	105,6
2040	6850	137,0	101,3
2045	6930	138,6	101,2

Najistotniejsze wnioski wpływające na politykę przestrzenną gminy wynikające ze sporządzonej prognozy demograficznej są następujące:

- do roku 2045 liczba mieszkańców będzie w dalszym ciągu, podobnie jak to jest obecnie rosła; w prognozowanym okresie wzrost wyniesie około 4tys. co stanowi blisko 25% obecnych mieszkańców gminy
- będą następowały istotne zmiany w strukturze wieku ludności; tj. największe zmiany nastąpią w grupie poprodukcyjnej (60/65 i więcej) - znaczący przyrost liczebności aż o około 3,3tys osób (160%) w stosunku do stanu obecnego, w grupie produkcyjnej (18-59/64) liczba wzrośnie do roku 2045 około 900 osób tj. o blisko 9%, stosunkowo najmniejsze zmiany będą następować w grupie 0-17 lat - liczba dzieci i młodzieży (0-17) będzie oscylowała wokół stanu obecnego, zmiany rzędu plus minus 3%,
- nastąpi wzrost o blisko 40% liczby gospodarstw domowych, co znacząco wpłynie zarówno na rynek pracy w gminie jak i na zapotrzebowanie na nowe mieszkania.

1.3. Ranga ośrodków

Każda z miejscowości sołeckich stanowi ośrodek usługowy i centrum życia społeczności lokalnej dla obszaru obsługi, który pokrywa się z granicą obrębu. Niektóre wsie, ze względu na liczbę mieszkańców i potencjał funkcjonalny pełnią dodatkową rolę, koncentrując funkcje wspólne dla kilku sołectw, a nawet wspólne dla kilku grup sołectw. To powiązanie pozwala na wprowadzenie hierarchii różnicującej rolę poszczególnych ośrodków w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Hierarchia, odzwierciedlająca rangę ośrodka przedstawia się następująco:

1. na najwyższym poziomie ulokowane zostały miejscowości, które oprócz usług podstawowych koncentrują również funkcje wyższego rzędu, a jednocześnie posiadają wiele funkcji, których obszar obsługi wykracza poza granice obrębu – są to ośrodki pełniące kluczową rolę dla spójności przestrzenno-funkcjonalnej gminy, czyli **ośrodki pierwszego rzędu**: Kokoszkowy, Nowa Wieś Rieczna, Owidz, Krąg, Rokocin, Szpęgawsk, Rywałd, Jabłowo, Sumin,
2. na pośrednim poziomie, znajdują się miejscowości, w miarę samodzielne pod względem wyposażenia w usługi podstawowe, posiadające również szereg funkcji wykraczających poza granice obrębu, choć same są również biorcami oferty innych ośrodków - rolę **ośrodków drugiego rzędu pełnią**: Siwiałka, Trzcińsk, Linowiec, Ciecholewy, Sucumin, Koteże, Janowo, Kolincz, Zduny, Klonówka, Brzeźno Wielkie, Dąbrówka, Lipinki Szlacheckie.
3. na najniższym poziomie są **ośrodki lokalne**, pełniące ograniczoną rolę w systemie usługowym, które stanowią centra samorządu lokalnego jednostek pomocniczych, ale nie są samodzielne nawet w zakresie usług podstawowych: Janin, Okole, Żabno, Barchnowy, Stary Las.

Dla struktury przestrzennej, oprócz kryterium funkcjonalnego, znaczenie ma również równomierność rozmieszczenia funkcji oraz potencjału demograficznego na obszarze gminy. Ośrodki pierwszego rzędu powinny kształtować system obszarów obsługi zapewniający dogodny i w miarę wyrównany dostęp do najważniejszych świadczeń publicznych, jak również możliwość zaspakajania potrzeb życiowych.

Podział na różne typy ośrodków nie tworzy sztywnej hierarchii z podległością jednego ośrodka wobec innego, wyższego rzędu. Wskazane w poniższej tabeli (tab. 4) przypisanie poszczególnych ośrodków odnosi się bardziej do relacji przestrzennych i liczby mieszkańców wsi, a w drugim rzędzie do obszarów obsługi i zarządzania określonymi funkcjami. Klasyfikacja

ośrodków i przypisanie ich do określonej rangi ma znaczenie praktyczne w określaniu tempa rozwoju przestrzennego poszczególnych miejscowości.

Tab. 4 Zakładana docelowa ranga ośrodków

Ośrodki pierwszego rzędu	Ośrodki drugiego rzędu	Ośrodki lokalne
Kokoszkowy	Linowiec	Janin
	Ciecholewy	
	Siwiałka	
	Trzcińsk	
Nowa Wieś Rzeczna		
Owidz	Janowo	Barchnowy
	Kolincz	
Krąg		Okole
		Żabno
Rokocin	Nowa Wieś Rzeczna	Stary Las
	Koteże	
Szpegawsk	Zduny	
Rywałd	Klonówka	
	Brzeźno Wielkie	
Jabłowo	Dąbrówka	
	Lipinki Szlacheckie	
Sumin	Sucumin	

1.4. Podział gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne

Strefy funkcjonalno-przestrzenne są narzędziem opisu podstawowej struktury przestrzennej i ich roli w polityce przestrzennej gminy. Określają one charakter zagospodarowania badanego fragmentu gminy oraz sposób kontrolowania rejestrowanych w nim zjawisk rozwojowych. Stanowią podstawę do określania zróżnicowanych zasad rozwoju przestrzennego oraz formułowania wskaźników zagospodarowania przestrzennego poszczególnych elementów zabudowy i zainwestowania. Wyznaczone strefy mają także znaczenie praktyczne w określaniu tempa rozwoju przestrzennego poszczególnych miejscowości.

W przestrzeni gminy Starogard Gdański wyodrębniono dwie podstawowe strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- Strefa podmiejska,
- Strefa rolniczo leśna

1. Strefa podmiejska - obszar intensywnej urbanizacji i największych powiązań z miastem Starogard Gdański

Strefa podmiejska jest obszarem dynamicznie postępujących procesów suburbanizacji miasta Starogardu Gdańskiego. Zmieniają one dogłębnie pierwotny charakter wiejskiego

zagospodarowania. Uznaje się, że te procesy są już nieodwracalne i przekształciły na tyle istotnie charakter tych obszarów, że projektując zagospodarowanie należałoby wspierać raczej formy podmiejskie lub nawet miejskie. Nie dotyczy to obszarów historycznych miejscowości z czytelnym układem przestrzennym, które zachowały w dużej mierze wiejski charakter i wiele elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej

Strefa podmiejska obejmuje całe obręby: Kokoszkowy, Linowiec, Nowa Wieś Rzeczna, Rokocin, Janowo – Owidz, Barchnowy, Kolincz, Żabno, Okole oraz części obrębów: Koteże i Dąbrówka - północne części do trasy planowanej obwodnicy miasta.

Wskazane jest w polityce przestrzennej gminy podjęcie następujących działań:

1. w granicach urbanizacji ośrodków wiejskich (obszary docelowego zainwestowania i zabudowy):
 - stopniowa eliminacja funkcji rolnych (adaptacja zabudowy zagrodowej do celów mieszkaniowych),
 - wzbogacanie usług publicznych,
 - tworzenie wysokiej jakości przestrzeni zapewniającej wysokie standardy zamieszkania,
2. poza granicami urbanizacji ośrodków wiejskich
 - ochrona utrzymywanej gospodarki rolnej, poprzez zapobieganie spontanicznym procesom przekształceń terenów rolnych na cele budowlane,
 - ochrona lasów i korytarzy ekologicznych.

2. Strefa rolniczo leśna - obszar rozwoju w oparciu o produkcję i przetwórstwo rolne

Strefa rolniczo-leśna, obejmuje obszary gminy, które zachowały wiele cech typowych dla tradycyjnego zagospodarowania wiejskiego. Polityka przestrzenna gminy winna zmierzać do utrzymania tych funkcji wspierając intensywną produkcję rolną, korzystającą z gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (II-IV). Należy tu rozróżnić charakter obszarów obejmujących zwarte pod względem przestrzennym i własnościowym kompleksy, dogodnych do prowadzenia wielkotowarowej produkcji rolnej: fragment obrębu Jabłowo, Klonówka (w części), Rywałd (w części), Zduny, Szpęgawsk (w części), Sumin (w części), Sucumin (w części) Koteże (w części) oraz obszary, na których prowadzone są głównie gospodarstwa indywidualne: Ciecholewy, Dąbrówka (w części), Janin, Siwiałka (w części), Klonówka (w części), Rywałd (w części), Brzeźno Wielkie, Szpęgawsk (w części), Krąg, Sumin (w części), Sucumin (w części).

Strefa obejmuje obszar o charakterze rolniczo-leśnym, znajdujące się poza strefą podmiejską. Strefa obejmuje całe obręby: Janin, Trzcińsk, Siwiałka, Ciecholewy, Szpęgawsk Brzeźno Wielkie, Rywałd, Klonówka, Lipinki Szlacheckie, Jabłowo, Sumin, Sucumin, Stary Las i Krąg oraz fragmenty obrębów Koteże i Dąbrówka - południowe części od trasy planowanej obwodnicy miasta.

Wskazane jest w polityce przestrzennej gminy podjęcie następujących działań:

1. w granicach urbanizacji ośrodków wiejskich (obszary docelowego zainwestowania i zabudowy):
 - zachowanie funkcji rolniczych, w postaci aktywnych siedlisk rolniczych z zabudową zagrodową,

- adaptację istniejącej zabudowy wielorodzinnej (dawne PGR) ze wskazaniem do przekształceń i rehabilitacji,
- łagodzenie konfliktów pomiędzy funkcją rolniczą, a lokalizującą się w granicach urbanizacji zabudową mieszkaniową, poprzez tworzenie wysokiej jakości przestrzeni zapewniającej wysokie standardy zamieszkania,
- wzbogacanie usług publicznych i komercyjnych dla zachowania samodzielności funkcjonalnej ośrodków wiejskich,
- ochrona historycznych układów przestrzennych wsi poprzez odpowiednie lokalizowanie lub separowanie nowej zabudowy,
- tworzenie warunków dla lokalizacji inwestycji z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego, obsługi rolnictwa i usług towarzyszących,

2. poza granicami urbanizacji ośrodków wiejskich

- ochrona terenów wykorzystywanych do aktywnej gospodarki rolnej, poprzez zapobieganie spontanicznym procesom przekształceń terenów rolnych na cele budowlane,
- tworzenie warunków infrastrukturalnych i transportowych dla lokalizacji inwestycji służących tworzeniu nowoczesnych gospodarstw rolnych, o charakterze wielkoobszarowym i zmechanizowanym,
- tworzenie warunków przestrzennych i prawnych sprzyjających przekształcaniu małych i średnich gospodarstw rolnych w kierunku specjalizowanych form produkcji rolnej, z możliwością uzupełnienia funkcji o rolnych o działalność agroturystyczną,
- ochrona utrzymywanej gospodarki rolnej, poprzez zapobieganie spontanicznym procesom przekształceń terenów rolnych na cele budowlane,
- ochrona lasów i korytarzy ekologicznych.

Poza wyżej wymienionymi podstawowymi strefami wyróżnia się w przestrzeni gminy dwa obszary (nakładające się na obszar wyróżnionych stref funkcjonalno-przestrzennych):

1. obszar oddziaływania transportu drogowego,
2. obszar osnowy ekologicznej gminy

Obszar oddziaływania transportu drogowego

Obszar oddziaływania transportu obejmuje miejscowości których funkcjonowanie jest zdeterminowane przez ponadlokalne układy transportowe przebiegające przez te wsie lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie (autostrada A1, droga krajowa nr 22, drogi wojewódzkie nr 222 i 229). Jednocześnie takie położenie wytwarza specyficzne szanse rozwojowe, w szczególności dla rozwoju terenów inwestycyjnych o funkcji produkcyjno-usługowej. Najważniejszym problemem jest rozwiązanie konfliktów funkcjonalnych: zabudowa mieszkaniowa – uciążliwość ruchu drogowego oraz, z punktu widzenia funkcji transportowej, utrzymanie klasy technicznej drogi. Problemy te wymagają koordynacji działań z zarządami dróg w zakresie stopniowego przeorganizowania zależności pomiędzy szlakami transportowymi a obszarami zurbanizowanymi, w oparciu o opracowane przez nie koncepcje dostępności oraz programy przebudowy.

Obszar obejmuje fragmenty wschodniego obszaru gminy bezpośrednio powiązane z węzłami autostrady A1: Szpęgawsk, Zduny, Brzeźno Wielkie, powiązane przez węzeł Swarżyn oraz Jabłowo, Lipinki Szlacheckie i fragment obrębu Klonówka na wschód od autostrady A1 powiązane przez węzeł autostradowy Pelplin; tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg: drogi krajowej nr 22 (miejscowości Sucumin, Rokocin, części Nowej Wsi

Rzecznej, Szpęgawsk, Zduny) oraz dróg wojewódzkich nr 222 (Siwiałka, Trzcińsk, Kokoszkowy, Janowo,

Obszar osnowy ekologicznej gminy

Obejmuje obszary dużych kompleksów leśnych, dolin rzecznych (Wierzycy i Węgiermucy) oraz ciągów jezior położonych wzdłuż rynien polodowcowych: Godziszewskiego, Zduńskiego, Szpęgawskich (Rywałd), Płaczewo, Sumińskiego, Staroleskiego i Żygowieckiego. Zawiera częściowo Obszary Chronionego Krajobrazu istniejące i postulowane – zachodnie fragmenty obrębów Siwiałka i Trzcińsk, obręb Ciecholewy, znaczne fragmenty obrębów Szpęgawsk i Rywałd, fragment obrębu Sumin i Rokocin, fragmenty obrębów Stary Las, Krąg, Żabno i Nowa Wieś Rzeczna, fragmenty obrębów Kolincz, Klonówka i Lipinki Szlacheckie. Priorytem działań przestrzennych jest tutaj polityka ochronna cennych walorów przyrodniczych gminy przed innymi formami zainwestowania i zabudowy.

1.5. Wnioski z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę o którym mowa w art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na podstawie analizy społeczno-gospodarczej gminy i prognozy demograficznej do roku 2045 obliczenia zapotrzebowania na budownictwo mieszkaniowe są oparte na następujących założeniach docelowych standardów mieszkaniowych:

Dane wyjściowe (stan istniejący 2018r.)

1. Liczba ludności 16.307
2. Liczba gospodarstw domowych (szacunek) 5.000
3. Średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania 110,8m²
4. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na mieszkańca 28,9m²
5. Wskaźnik samodzielności zamieszkiwania 1,17
6. Liczba mieszkań 4.256
7. Powierzchnia użytkowa mieszkań 171.771m²

Zakładane wskaźniki zamieszkiwania stan projektowany 2045r.

1. Liczba ludności 20.289
2. Liczba gospodarstw domowych (szacunek) 6.930
3. Średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania 140m²
4. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na mieszkańca 40m²
5. Wskaźnik samodzielności zamieszkiwania 1,05

Warianty obliczeń zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe w zależności od przyjętych założeń:

W1 poprawa warunków zamieszkiwania i osiągnięcie powierzchni 40m²/mieszkańca

1. Wzrost liczby ludności o 3981 osób x 40 (m²) = 159.240 m²
2. Poprawa zamieszkiwania obecnych mieszkańców (rozgęszczenie istniejących mieszkań) 16.307 x 11,1 (m²) = 181.008 m²
3. Wzrost powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej do roku 2045 przy założeniu poprawy warunków zamieszkiwania i osiągnięcia powierzchni 40m²/mieszkańca:
340.248 m²

W2 poprawa warunków zamieszkiwania gospodarstw domowych i osiągnięcie średniej powierzchni mieszkania 140m²

1. Ilość gospodarstw domowych w 2045r – 6930
2. Samodzielność zamieszkiwania 1,05 (w co dwudziestym mieszkaniu żyją dwa gospodarstwa domowe) co daje potrzebę posiadania 6600 mieszkań w 2045r
3. Potrzeba wybudowania 2344 mieszkań x 140m² = 328.160m²
4. Poprawa zamieszkiwania obecnych mieszkańców (rozbudowa obecnych mieszkań do średniej powierzchni na mieszkanie 140m²) 4256 mieszkań x 29,2m² = 124.275m²
5. Wzrost powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej w roku 2045 przy założeniu poprawy warunków zamieszkiwania i osiągnięcia średniej powierzchni 140m²/mieszkanie przy samodzielności zamieszkiwania szacowanej liczby gospodarstw domowych na poziomie 1,05: **452.435 m²**

Przyjmując uśrednione zapotrzebowanie wyliczone według różnych metod określa się maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową do 2045 r. na:

396.392 m²,

co w przeliczeniu na działki budowlane (przyjmując średnią docelową powierzchnię mieszkania na 140m²) daje nam

około 2830 mieszkań

zakładając, że nowa zabudowa będzie w większości lokalizowana jako zabudowa jednorodzinna na działkach o średniej powierzchni działki 1000m², otrzymujemy:

około 283 ha terenów mieszkaniowych netto.

Oszacowano także zapotrzebowanie gminy na inne funkcje: usługowe, w tym usług społecznych, usług turystyki, funkcji gospodarczych (produkcyjno-usługowych) czy innych terenów zainwestowanych, w tym zieleni urządzonej.

Wyniki wykonanych analiz i przyjętych wskaźników w sporządzonym bilansie terenów zabudowy (lipiec 2019 r.) przedstawiono syntetycznie w poniższej tabeli (tab. 5)

Tab. 5 Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę

Lp	Funkcja nowej zabudowy	Szacowane maksymalne zapotrzebowanie terenu netto [ha]	Szacowane maksymalne zapotrzebowanie zabudowy [pow. użytkowa w m ²]
1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	283	396.392
2	Usługi różne (komercyjne)	30	20.000
3	Usługi społeczne z zakresu oświaty i wychowania	10	8.000
4	Usługi społeczne z zakresu obiektów kultury czy sportu powszechnego	5	1.000
5	Usługi społeczne z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej	6	5.000
6	Zabudowa rekreacji indywidualnej i usług turystyki	10	5.000
7	Zabudowa usługowo-produkcyjna, magazyny i składy	50	50.000
8	Inne tereny (zieleni urządzone, cmentarze, infrastruktura techniczna)	15	1.500

Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacunkiem chłonności:

Analizę porównawczą zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów zainwestowanych (w obrębie jednostek osadniczych, z uwzględnieniem zespołów zabudowy realizowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy) oraz przeznaczonych pod zabudowę (według obowiązujących planów miejscowych) przedstawiono w poniższej tabeli (tab.6).

Tab. 6 Szacowanie możliwości rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę

Lp	Funkcja nowej zabudowy	Szacowane maksymalne zapotrzebowanie zabudowy [pow. użytkowa w m2]	Chłonność terenów zainwestowanych [pow. użytkowa w m2]	Chłonność terenów przeznaczonych do zabudowy wg mpzp [pow. użytkowa w m2]	Możliwości rezerwy nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę [pow. użytkowa w m2]
1	2	3	4	5	6
1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	396.392	44.100	310.480	(+) 41.812
2	Usługi, w tym usługi społeczne	34.000	----	81.400	(-) 47.400
3	Zabudowa rekreacji indywidualnej i usług turystyki	5.000	----	1.500	(+) 3.500
4	Zabudowa usługowo-produkcyjna, magazyny i składy	50.000	----	110.700	(-) 60.700

Biorąc pod uwagę planowane w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy tereny wskazywane do zmiany przeznaczenia na poszczególne funkcje:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 127.260 m2 powierzchni użytkowej,
- usługi, w tym usługi społeczne - 38.100 m2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa rekreacji indywidualnej i usług turystyki - 7.000 m2 powierzchni użytkowej
- zabudowa usługowo- produkcyjna, magazyny i składy - 20.000 m2 powierzchni użytkowej

stwierdzono:

- **brak potrzeby projektowania nowych terenów inwestycyjnych o funkcji mieszkaniowej,**
- **brak potrzeby projektowania nowych terenów inwestycyjnych o funkcji usługowej, przy czym niektóre usługi ściśle związane są z potrzebami rozwojowymi gminy w poszczególnych jej częściach (np. usługi oświaty, kultury, sportu i rekreacji), zatem mogą być wskazane w projekcie studium, zgodnie z potrzebami w danej lokalizacji,**
- **brak potrzeby projektowania nowych terenów inwestycyjnych o charakterze gospodarczym**

w projekcie studium.

Ewentualne, nowe tereny (odmienne od dotychczas planowanych terenów) powinny być wskazane na zasadzie **wymiany/zastąpienia** dotychczas niezainwestowanych terenów, nieobjętych zmianą przeznaczenia w planach miejscowych, a także przy uwzględnieniu pożądanego tempa rozwoju poszczególnych miejscowości w zależności od rangi ośrodka oraz położenia wsi w przestrzeni gminy.

1.6. **Zróżnicowanie tempa rozwoju przestrzennego**

Dla projektu docelowej struktury przestrzennej gminy istotne jest odpowiednie zaplanowanie zróżnicowania jej rozwoju w zależności od rangi ośrodka oraz położenia w przestrzeni gminy. Omówione wcześniej prognozy demograficzne oraz wyniki bilansu terenów zabudowy dotyczą gminy jako całości i mają charakter ogólnych wytycznych. Procesy osiedleńcze są często wynikiem nie tylko ruchu naturalnego, ale także wynikiem złożonych uwarunkowań gospodarczych, koniunktury na rynku nieruchomości, rynku pracy, a nawet mody. Ustalenie wielkości rozwoju poszczególnych miejscowości pozwoli dostosować działania gminy w zakresie transportu i infrastruktury technicznej do rzeczywistych trendów rozwojowych oraz ułatwi podejmowanie decyzji w sprawie uruchamiania kolejnych obszarów rozwoju zabudowy. Pomoże to także weryfikować założenia polityki przestrzennej w czasie jej realizacji.

Realizując politykę wzmacniania ośrodków, w studium rekomenduje się pożądaną rozkład kierunków osadnictwa pomiędzy poszczególne ośrodki. Brane są tu pod uwagę następujące kryteria, które kategoryzują poszczególne ośrodki:

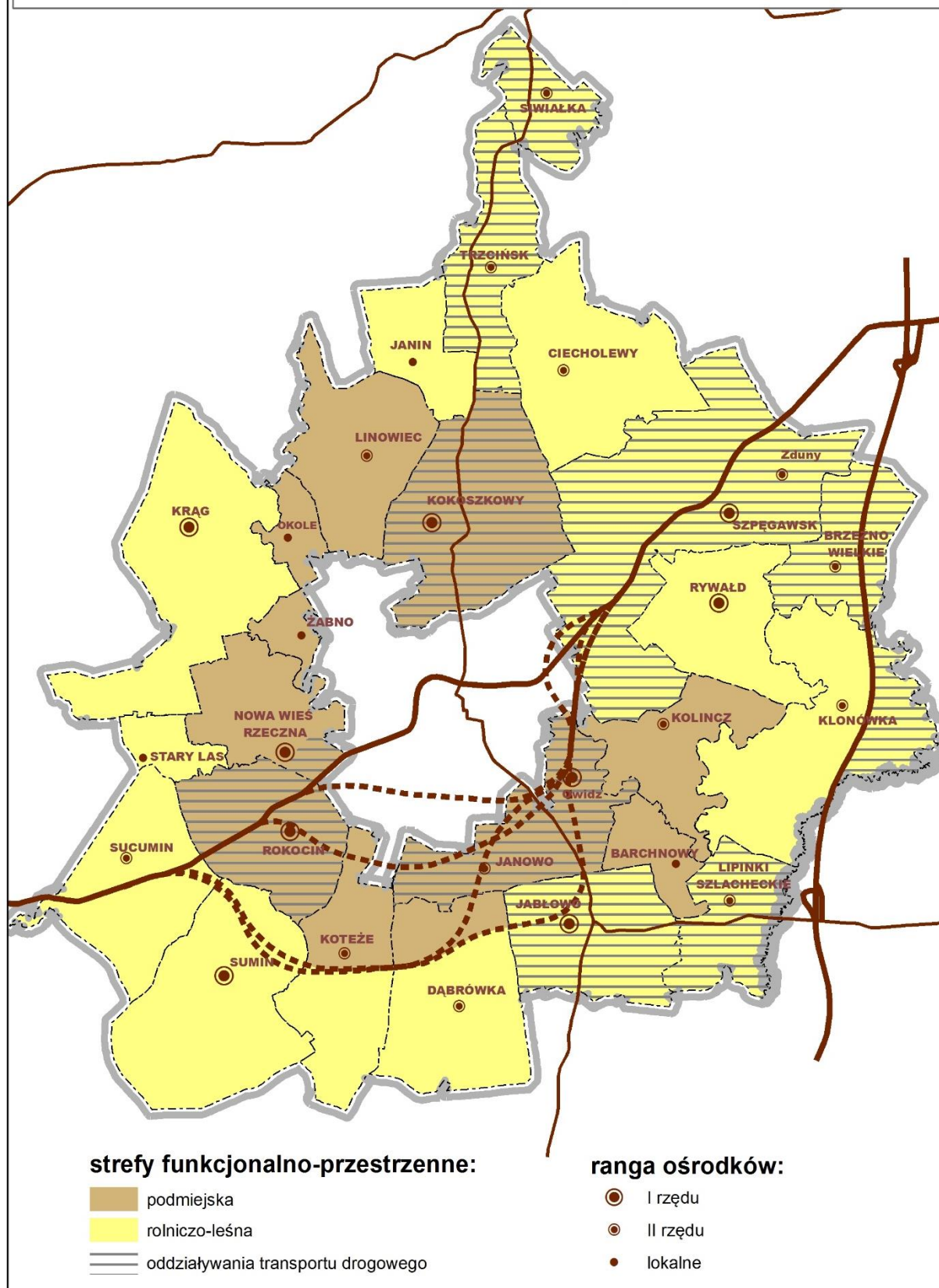
- 1) ranga ośrodka,
- 2) lokalizacja ośrodka, określona przynależnością do określonej strefy funkcjonalno-przestrzennej,
- 3) aktualna wielkość ośrodka, która wiąże się z istniejącym potencjałem funkcjonalnym i infrastrukturalnym.

Dla tak założonych kategorii miejscowości rozpatrywane będą mnożniki demograficzne, związane przede wszystkim z migracją ludności. Zmierzają one do tego, aby planowana wielkość ośrodków nie była pochodną mechanicznego przemnożenia aktualnej liczby mieszkańców przez prognozowany wskaźnik dynamiki demograficznej gminy, ale by była elementem polityki przestrzennej gminy, wynikiem rozstrzygnięcia planistycznego zmierzającego do pożądanego ukształtowania osadnictwa. Wzrost ludności wynikający z migracji, w odróżnieniu od przyrostu naturalnego, nie będzie kierowany równomiernie, a nawet proporcjonalnie, do wszystkich ośrodków wiejskich. Celem jest tu świadome kanalizowanie rozwoju demograficznego gminy, tak aby wzmacniać rozwój i spójność gminy jako całości. Dlatego do określenia pożądanego, w perspektywie 20 letniej, wielkości ośrodka zastosowane tu będą dwa mnożniki, uzależnione od rangi ośrodka i położenia ośrodka w strefie funkcjonalno-przestrzennej. Efektem przyjętego mechanizmu będzie wielkość obliczeniowa ośrodka, stanowiąca wskaźnik projektowanego potencjału demograficznego miejscowości, a co za tym idzie potrzeb terenowych w zakresie mieszkalnictwa.

1. Przyjmuje się następujące mnożniki wzrostu dla ośrodków, w zależności od ich rangi:
 1. Pierwszego rzędu **1,20** (120 %)
 2. Drugiego rzędu **1,10** (110 %)
 3. Lokalne **1,00** (100 %)
2. Przyjmuje się następujące mnożniki wzrostu dla ośrodków, w zależności od położenia ośrodka w strefie funkcjonalno-przestrzennej:
 1. Strefa podmiejska **1,20** (120 %)
 2. Strefa rolniczo-leśna **1,00** (100 %)

Poniższy schemat przedstawia przynależność poszczególnych miejscowości do stref funkcjonalno-przestrzennych oraz wskazuje rangę ośrodka.

STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE I RANGA OŚRODKÓW W GMINIE



Ryc. 1 Przynależność poszczególnych miejscowości do stref funkcjonalno-przestrzennych oraz ranga ośrodków

Jako punkt wyjścia do obliczeń przyjęto dane dotyczące liczby ludności w sołectwach na koniec 2018 r.

Tab. 7 Prognozowana liczba mieszkańców w poszczególnych sołectwach

Lp	Sołectwo	Prognozowana liczba mieszkańców w sołectwach			
		31.12.2018	Wzrost ludność ze względu na rangę ośrodka	Wzrost ludności ze względu na położenie ośrodka	Razem prognozowana ludność w 2045 r.
1	Barchnowy	211	211	253	253
2	Brzeźno Wielkie	273	300	300	300
3	Ciecholewy	261	287	287	287
4	Dąbrówka	968	1065	1171 ³	1171
5	Jabłowo	914	1097	1097	1097
6	Janin	131	131	131	131
7	Janowo	501	601	721	721
8	Klonówka	445	490	490	490
9	Kokoszkowy	1845	2214	2657	2657
10	Kolincz	906	998	1198	1198
11	Koteże	890	979	1077 ²	1077
12	Krąg	740	888	888	888
13	Linowiec	398	438	526	526
14	Lipinki Szlacheckie	509	560	560	560
15	Nowa Wieś Rzeczna	1020	1224	1469	1469
16	Okole	270	270	324	324
17	Owidz	554	665	798	798
18	Rokocin	1197	1436	1723	1723
19	Rywałd	751	901	901	901
20	Siwiałka	317	349	349	349
21	Stary Las	72	72	72	72
22	Sucumin	626	689	689	689
23	Sumin	725	870	870	870
24	Szpegawsk	644	773	773	773
25	Trzecińsk	277	305	305	305
26	Zduny	627	690	690	690
27	Żabno	235	235	282	282
	razem	16307			20601

Wyliczona wielkość ludności gminy, z podziałem na poszczególne sołectwa, przy założeniu rozwoju wsi uzależnionego od rangi ośrodka oraz położenia w strefie funkcjonalno-przestrzennej jest niemal identyczną wielkością jak wyliczona wielkość według prognoz

³ Przyjęto 50% mieszkańców w strefie podmiejskiej i 50% mieszkańców w strefie rolniczo-leśnej

demograficznych dla całej gminy na podstawie przyjętych założeń dla gminy Starogard Gdański (20.289 mieszkańców).

Wielkość tę można by skorygować jeszcze o wskaźnik ruchu naturalnego, który w latach 2013-2017 wynosił 2,2/na 1000 ludności, jednak biorąc pod uwagę iż przyrost naturalny w gminie z roku na rok spada, pominięto go w obecnych wyliczeniach.

Przyjęte zatem tempo rozwoju poszczególnych miejscowości wydaje się być wielkością odpowiednio skalkulowaną, potwierdzoną w dotychczasowych procesach rozwojowych gminy i spodziewaną w co najmniej dwóch najbliższych dekadach.

Biorąc pod uwagę wyliczoną wielkość demograficzna poszczególnych miejscowości możemy wyliczyć docelową wielkość terenów mieszkaniowych niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spodziewanych przyszłych mieszkańców gminy. W bilansie tym należy uwzględnić także poprawę jakości zamieszkania obecnych mieszkańców, czyli uwzględnić wzrost powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego mieszkańca do 40m². Zestawienie potrzeb w zakresie nowej powierzchni mieszkalnej w poszczególnych sołectwach przedstawia poniższa tabela (tab. 8).

Tab. 8 Maksymalny wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w poszczególnych sołectwach

Lp	Sołectwo	Maksymalny wzrost powierzchni użytkowej mieszkań					Łącznie wzrost powierzchni mieszkalnej [m ²] (kolumny 6+7)
		31.12.2018	prognozowana liczba ludności w 2045 r.	Różnica w liczbie ludności 2045-2018	Poprawa warunków zamieszkania [m ²] (kolumna 3x11,1m ²)	Nowa powierzchnia mieszkalna [m ²] (kolumna 5x40m ²)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Barchnowy	211	253	42	2342,1	1680	4022,1
2	Brzeźno Wielkie	273	300	27	3030,3	1080	4110,3
3	Ciecholewy	261	287	26	2897,1	1040	3937,1
4	Dąbrówka	968	1171	203	10744,8	8120	18864,8
5	Jabłowo	914	1097	183	10145,4	7320	17465,4
6	Janin	131	131	0	1454,1	0	1454,1
7	Janowo	501	721	220	5561,1	8800	14361,1
8	Klonówka	445	490	45	4939,5	1800	6739,5
9	Kokoszkowy	1845	2657	812	20479,5	32480	52959,5
10	Kolincz	906	1198	292	10056,6	11680	21736,6
11	Koteże	890	1077	187	9879	7480	17359
12	Krąg	740	888	148	8214	5920	14134
13	Linowiec	398	526	128	4417,8	5120	9537,8
14	Lipinki Szlacheckie	509	560	51	5649,9	2040	7689,9
15	Nowa Wieś Rzeczna	1020	1469	449	11322	17960	29282
16	Okole	270	324	54	2997	2160	5157
17	Owidz	554	798	244	6149,4	9760	15909,4
18	Rokocin	1197	1723	526	13286,7	21040	34326,7

⁴ Zakładane podwyższenie standardu zamieszkania z obecnych 28,9m²/mieszkańca do zakładanych 40m²/mieszkańca

19	Rywałd	751	901	150	8336,1	6000	14336,1
20	Siwiałka	317	349	32	3518,7	1280	4798,7
21	Stary Las	72	72	0	799,2	0	799,2
22	Sucumin	626	689	63	6948,6	2520	9468,6
23	Sumin	725	870	145	8047,5	5800	13847,5
24	Szpegawsk	644	773	129	7148,4	5160	12308,4
25	Trzcińsk	277	305	28	3074,7	1120	4194,7
26	Zduny	627	690	63	6959,7	2520	9479,7
27	Żabno	235	282	47	2608,5	1880	4488,5
	razem	16307	20601	4294	181007,7	171760	352767,7

Przyjmując powyższe wielkości potrzeb mieszkaniowych oraz uwzględniając założenia do programu mieszkaniowego ustalono prognozowaną w 2045 r. wielkość terenów dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obecnych i przyszłych mieszkańców gminy (tab. 9).

Tab. 9 Prognozowana wielkość nowych terenów mieszkaniowych

Lp	Sołectwo	Prognozowana wielkość nowych terenów mieszkaniowych			
		wzrost powierzchni mieszkalnej [m2] (w zaokrągleniu)	Ilość mieszkań/ilość nowych działek budowlanych	Powierzchnia działek budowlanych (uśredniona 1100m2 w terenach MN i MN/U) netto [m2]	Wymagana powierzchnia terenu o funkcji mieszkaniowej netto [ha]
1	2	3	4	5	6
1	Barchnowy	4022	28	30800	3,08
2	Brzeźno Wielkie	4110	29	31900	3,19
3	Ciecholewy	3937	28	30800	3,08
4	Dąbrówka	18865	134	147400	14,74
5	Jabłowo	17465	124	136400	13,64
6	Janin	1454	10	11000	1,10
7	Janowo	14361	102	112200	11,22
8	Klonówka	6740	48	52800	5,28
9	Kokoszkowy	52960	378	415800	41,58
10	Kolincz	21737	155	170500	17,05
11	Koteże	17359	123	135300	13,53
12	Krąg	14134	100	110000	11,00
13	Linowiec	9538	68	74800	7,48
14	Lipinki Szlacheckie	7690	54	59400	5,94
15	Nowa Wieś Rieczna	29282	209	229900	22,99
16	Okole	5157	36	39600	3,96
17	Owidz	15909	113	124300	12,43
18	Rokocin	34327	245	269500	26,95

19	Rywałd	14336	102	112200	11,22
20	Siwiałka	4799	34	37400	3,74
21	Stary Las	799	5	5500	0,55
22	Sucumin	9469	67	73700	7,37
23	Sumin	13848	98	107800	10,78
24	Szpegawsk	12308	87	95700	9,57
25	Trzcińsk	4195	29	31900	3,19
26	Zduny	9480	67	73700	7,37
27	Żabno	4489	32	35200	3,52
	razem	352768	2505	2755500	275,55

Wyliczone powyżej maksymalne zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe musi zostać skorygowane o wielkość chłonności istniejących struktur przestrzennych oraz o tereny zaprojektowane w obowiązujących planach miejscowych. Poniższa tabela przedstawia te wyliczenia (tab. 10).

Tab. 10 Chłonność istniejących struktur przestrzennych oraz wielkości terenów o funkcji mieszkaniowej zaprojektowane w obowiązujących planach miejscowych

Lp	Obręb ewidencyjny				
		powierzchnia rezerw chłonności terenów istniejących ⁵	powierzchnia chłonności terenów mieszkaniowych (MN) ⁶ z planów miejscowych (urealniona x0,8)	powierzchnia chłonności terenów MN/U ⁷ z planów miejscowych (urealniona x0,8)	Łącznie tereny istniejące i zaplanowane (suma kolumn 5+6+7)
1	2	5	6	7	8
1	Barchnowy	2,50	3,47	0,18	6,15
2	Brzeźno Wielkie	0,50	1,80	0,00	2,30
3	Ciecholewy	2,00	0,00	0,00	2,00
4	Dąbrówka	0,00	11,43	1,54	12,97
5	Jabłowo	3,70	2,92	0,19	6,81
6	Janin	0,30	0,00	0,00	0,30
7	Janowo + Owidz	0,00	5,83	0,9	6,73
8	Klonówka	0,50	0,00	0,00	0,50

⁵ Przyjęto za bilansem terenów zabudowy (07.2019) możliwość dogęszczenia zabudowy w istniejących strukturach funkcjonalno-przestrzennych oraz zgrupowania wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

⁶ Pominięto wskazywaną w planach miejscowych zabudowę zagrodową, gdyż dotyczy ona w większości terenów posiadających wydaną wcześniej decyzję o warunkach zabudowy dla takiej zabudowy; pominięto także wskazywaną we wsi Nowa Wieś Rzeczna zabudowę wielorodzinną ze względu na znikomą realność jej wykorzystania do 2045 r.

⁷ Przyjęto za bilansem terenów zabudowy (07.2019), że 20% działek będzie wyłącznie z zabudową usługową, 40% działek będzie wyłącznie z zabudową mieszkaniową i 40% będzie stanowiło zabudowę mieszaną; czyli 80% terenów MN/U będzie posiadało zabudowę mieszkaniową

9	Kokoszkowy	0,00	32,90	4,81	37,71
10	Kolincz	0,00	33,61	1,68	35,29
11	Koteże	0,00	20,59	9,1	29,69
12	Krąg	0,00	22,78	2,89	25,67
13	Linowiec	0,00	0,61	0,00	0,61
14	Lipinki Szlacheckie	0,00	9,26	4,07	13,33
15	Nowa Wieś Rzeczna	4,00	55,57	0,47	60,04
16	Okole	0,00	19,14	2,44	21,58
17	Rokocin	10,60	18,23	4,27	33,10
18	Rywałd	3,00	2,35	0,35	5,70
19	Siwiałka	0,30	1,50	0,08	1,88
20	Stary Las	0,00	2,72	0,00	2,72
21	Sucumin	0,70	0,32	0,1	1,12
22	Sumin	1,70	0,12	0,35	2,17
23	Szpegawsk	1,80	2,83	0,00	4,63
24	Trzcinsk	4,10	4,62	0,81	9,53
25	Żabno	2,60	0,19	0,00	2,79
	razem	38,30	252,79	34,23	325,32

Porównując dane z powyższych dwóch tabel otrzymujemy wielkość terenów możliwą do wyznaczenia w dokumencie studium jako zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obecnych i przyszłych mieszkańców gminy do roku 2045. W tabeli uwzględniono niepewność procesów rozwojowych i możliwe zwiększenie powierzchni terenów o 30% (tab. 11).

Tab. 11 Wielkość terenów niezbędna do wyznaczenia w dokumencie studium dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

Lp	Obręb ewidencyjny	Obliczenia powierzchni mieszkaniowej możliwej do wskazania w studium				
		Wymagana powierzchnia o funkcji mieszkaniowej netto [ha]	Niepewność procesów rozwojowych możliwe zwiększenie pow. o 30% maksymalne zapotrzebowanie do 2045 r.	tereny mieszkaniowe istniejące i zaplanowane w planach miejscowych [ha]	możliwa do wyznaczenia nowa powierzchnia w studium [ha] netto (kolumna 4-3)	
1	2	3	4	5	6	7
1	Barchnowy	3,08	4,00	6,15	-2,15	nadwyżka
2	Brzeźno Wielkie	3,19	4,15	2,30	1,85	
3	Ciecholewy	3,08	4,00	2,00	2,00	
4	Dąbrówka	14,74	19,16	12,97	6,19	
5	Jabłowo	13,64	17,73	6,81	10,92	
6	Janin	1,1	1,43	0,30	1,13	
7	Janowo + Owidz	23,65	30,75	6,73	24,02	
8	Klonówka	5,28	6,86	0,50	6,36	

9	Kokoszkowy	41,58	54,05	37,71	16,34	
10	Kolincz	17,05	22,17	35,29	-13,12	nadwyżka
11	Koteże	13,53	17,59	29,69	-12,10	nadwyżka
12	Krąg	11	14,3	25,67	-11,37	nadwyżka
13	Linowiec	7,48	9,72	0,61	9,11	
14	Lipinki Szlacheckie	5,94	7,72	13,33	-5,61	nadwyżka
15	Nowa Wieś Rzeczna	22,99	29,89	60,04	-30,15	nadwyżka
16	Okole	3,96	5,15	21,58	-16,43	nadwyżka
17	Rokocin	26,95	35,04	33,10	1,94	
18	Rywałd	11,22	14,59	5,70	8,89	
19	Siwiałka	3,74	4,86	1,88	2,98	
20	Stary Las	0,55	0,72	2,72	-2,00	nadwyżka
21	Sucumin	7,37	9,58	1,12	8,46	
22	Sumin	10,78	14,01	2,17	11,84	
23	Szpegawsk	16,94	22,02	4,63	17,39	
24	Trzcińsk	3,19	4,15	9,53	-5,38	nadwyżka
25	Żabno	3,52	4,58	2,79	1,79	
	razem	275,55	385,22	325,32	59,9	

Jak wynika z powyższego zestawienia w dziewięciu obrębach ewidencyjnych gminy notuje się nadwyżkę terenów mieszkaniowych w stosunku do oszacowanych potrzeb w perspektywie do roku 2045. W tych wsiach projektowanie nowych terenów inwestycyjnych z zakresu mieszkalnictwa musi zostać poprzedzone głęboką analizą uwarunkowań lokalnych i aktualnych trendów rozwojowych oraz cechować się wysoką rozważą i ostrożnością.

2. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ

2.1. *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów*

Na docelową strukturę przestrzenną gminy składają się następujące generalne typy obszarów scharakteryzowane w poniższych rozdziałach:

1. Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania;
2. Obszary posiadające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
3. Obszary, dla których w studium ustala się kierunki zmian w przeznaczeniu terenów;
4. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
5. Inne strategiczne obszary;
6. Obszary przestrzeni chronionej.

Sposób zagospodarowania i kierunki przekształceń poszczególnych typów obszarów mogą być zróżnicowane w zależności od położenia w określonej strefie.

2.1.1. Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania

Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania obejmują obszary obecnie zabudowane i zainwestowane wskazane do dalszej zabudowy/uzupełnień wraz z obszarami kontynuacji zabudowy – najbliższym niezainwestowanym sąsiedztwem terenów już zabudowanych i zainwestowanych, jako tzw. dogęszczenie istniejących struktur. Na obszarach tych przewiduje się kontynuację obecnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów na zasadzie uzupełnienia istniejących funkcji, o ile w studium nie wskazuje się kierunku zmiany w przeznaczeniu terenu.

Generalne sposoby użytkowania terenu obejmują wskazane na rysunku studium tereny:

- a) lasy,
- b) tereny rolnicze,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe,
- d) obszary zabudowane i zainwestowane, w tym:
 - zabudowa mieszkaniowa
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 - zabudowa usługowa
 - zabudowa usługowa z dużym udziałem zieleni
 - usługi sportu z zielenią
 - usługi turystyki i rekreacji
 - zabudowa usług obsługi produkcji rolniczej
 - zabudowa zagrodowa wyznaczona w planach miejscowych
 - zabudowa produkcyjno-usługowa
 - infrastruktura techniczna
 - teren obsługi komunikacji
 - zieleni urządzona, w tym cmentarze
 - ogródki działkowe.

W ramach wiodących sposobów użytkowania występują funkcje uzupełniające, takie jak tereny zieleni, sportu, usługi towarzyszące, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, itp. Strukturę użytkowania gruntów uzupełnia sieć transportowa, elementy infrastruktury technicznej oraz inne specjalistyczne obiekty zagospodarowania i użytkowania, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy.

2.1.2. Obszary posiadające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Starogard Gdański posiada znaczny stopień pokrycia obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego⁸ – na dzień uchwalania dokumentu studium obowiązują w gminie 103 plany miejscowe, z czego dziewięć z nich obejmuje obszary całych obrębów ewidencyjnych; 10 kolejnych planów miejscowych, w tym trzy obejmujące całe obręby ewidencyjne jest w trakcie opracowania.

Poniższych schemat graficzny przedstawia pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy.

⁸ Zestawienie planów miejscowych wraz z ich analizą omówiono w części Uwarunkowań

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Ryc. 2 Pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy

Zgodnie z obowiązującymi aktualnie i będącymi w trakcie sporządzania (01.2020r.) miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gmina posiada znaczne rezerwy terenów niezabudowanych przeznaczonych pod różne funkcje⁹ wskazane w tych planach miejscowych, tj.:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – ok. 253 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MN/U) - ok. 53 ha,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - ok. 16 ha,
- tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (U, P) – ok. 110ha
- tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej (US/ZP) - ok. 90 ha,
- tereny usług oraz zieleni urządzonej (U/ZP) - ok. 53 ha,
- tereny usług turystyki (UT) - ok. 3 ha,
- tereny infrastruktury technicznej – ok. 2,5 ha,
- tereny infrastruktury technicznej i produkcyjne (IT,P) związane z funkcjonowaniem ZUOK Stary Las – ok. 39 ha,
- tereny obsługi komunikacji (KS) – ok. 2 ha.

Część planów miejscowych, ze względu na upływ czasu od momentu ich sporządzania, zmieniony system prawny z zakresu gospodarki przestrzennej oraz nowe kierunki polityki przestrzennej powinna podlegać weryfikacji i aktualizacji. Takie działania są sukcesywnie podejmowane przez samorząd gminy i opracowania te są zastępowane przez nowe plany miejscowe, sporządzane dla obszarów całych obrębów ewidencyjnych.

2.1.3. Kierunki rozwoju i przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wyznaczone w studium

Obszary, dla których w studium ustala się zmianę przeznaczenia terenu obejmują tereny inwestycyjne/rozwojowe dotychczas niezabudowane lub na których rozpoczęły się procesy inwestycyjne, jednak niemające jeszcze charakteru zwartej zabudowy, zrealizowanych przedsięwzięć. Studium ustala dla nowych terenów inwestycyjnych wiodące, kierunkowe przeznaczenie terenu. Nie wyklucza się lokalizacji funkcji towarzyszących, zgodnie z potrzebami samorządu oraz lokalnymi uwarunkowaniami (np. funkcje towarzyszące i uzupełniające wobec funkcji wiodącej, takie jak usługi czy mieszkaniówka towarzyszące, zieleń, sport, rekreacja, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, itp.), z wyjątkiem funkcji mogących powodować konflikty przestrzenne (np. funkcja mieszkaniowa towarzysząca funkcji produkcyjno-usługowej możliwa jest wyłącznie w obszarach już istniejącej zabudowy pod warunkiem niekolidowania z wiodącą funkcją gospodarczą terenu i przy zapewnieniu odpowiedniej jakości życia mieszkańców). Ustalenie szczegółowego katalogu funkcji towarzyszących/dopuszczalnych oraz funkcji czy form zagospodarowania wykluczonych w poszczególnych obszarach nastąpi na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po szczegółowej analizie uwarunkowań lokalnych.

W projekcie zmian studium (2022) wskazuje się dodatkowe tereny o kierunku zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (dopuszcza się usługi nieuciążliwe oraz inne funkcje związane z funkcją podstawową typu: tereny zieleni, sportu, infrastruktura, itp.)” w następujących lokalizacjach:

- **Koteże – zmiana 1 (część obszaru objętego zmianą),**

⁹ W zestawieniu ujęto jedynie funkcje nierolnicze; nie uwzględniono zabudowy zagrodowej (RM) i usług związanych z obsługą produkcji rolniczej (RU)

- Kokoszkowy – zmiana 2,
- Okole – zmiana 3,
- Lipinki Szlacheckie – zmiana 5.

Kluczowym dla kształtowania struktury przestrzennej jest rozmieszczenie terenów mieszkaniowych w odpowiednim zróżnicowaniu w przestrzeni gminy, w zależności od rangi ośrodka oraz położenia w strefie funkcjonalno-przestrzennej. Biorąc pod uwagę założenia omówione szczegółowo w rozdziale 1.6. projektuje się następujące wielkości terenów mieszkaniowych rozmieszczone w poszczególnych obrębach ewidencyjnych (tab. 12).

Tab. 12 Rozmieszczenie terenów mieszkaniowych wskazanych w projekcie studium

Lp	Obręb ewidencyjny	Tereny wskazane w projekcie studium				
		Wskazane tereny rozwojowe (MN) w projekcie studium (brutto) [ha]	Wskazane tereny rozwojowe MN/U ¹⁰ w projekcie studium (brutto) [ha]	Łącznie tereny mieszkaniowe brutto (suma kolumn 3+4) [ha]	Łącznie tereny mieszkaniowe netto (60% kolumna 5) [ha]	Łącznie z uwzględnieniem realności wykorzystania rezerw do 2045 r. (50% kolumna 6)
1	2	3	4	5	6	7
1	Barchnowy	2,95	0,6	3,55	2,13	1,07
2	Brzeźno Wielkie	11,5	0,05	11,55	6,93	3,47
3	Ciecholewy	4,58	1,23	5,81	3,49	1,75
4	Dąbrówka	11,08	1,35	12,43	7,46	3,73
5	Jabłowo	9,8	0	9,8	5,88	2,94
6	Janin	0,71	0	0,71	0,43	0,22
7	Janowo + Owidz	15,23	5,49	20,72	12,43	6,22
8	Klonówka	1,02	0,23	1,25	0,75	0,38
9	Kokoszkowy	11,65	5,11	16,78	10,07	5,03
10	Kolincz	2,32	0	2,32	1,39	0,70
11	Koteże	4,74	1,91	6,65	3,99	2,00
12	Krag	1,41	0	1,41	0,85	0,43
13	Linowiec	25,76	3,82	29,58	17,75	8,88
14	Lipinki Szlacheckie	2,59	0	2,59	1,55	0,78
15	Nowa Wieś Rzeczna	11,15	0	11,15	6,69	3,35
16	Okole	4,50	0	4,50	2,70	1,35
17	Rokocin	32,75	6,22	38,97	23,38	11,69
18	Rywałd	15,67	0,80	16,47	9,88	4,94
19	Siwiałka	7,58	0	7,58	4,55	2,28
20	Stary Las	0	0	0	0	0
21	Sucumin	7,58	0	7,58	4,55	2,28
22	Sumin	13,30	3,50	16,8	10,08	5,04

¹⁰ Przyjęto, że 20% terenu będzie wyłącznie z zabudową usługową, 40% terenu będzie wyłącznie z zabudową mieszkaniową i 40% będzie stanowiło zabudowę mieszaną; czyli 80% terenów MN/U będzie posiadało zabudowę mieszkaniową

23	Szpegawsk	20,70	2,98	23,68	14,21	7,11
24	Trzecińsk	22,71	0	22,71	13,63	6,82
25	Żabno	7,22	0,99	8,21	4,93	2,47
	razem	248,50	34,28	282,80	169,68	84,84

Porównanie obliczonego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe wskazuje na pewne dysproporcje w stosunku do przyjętych założeń, tzn. występują obręby ewidencyjne, w których występuje nadwyżka zaplanowanych nowych terenów inwestycyjnych w stosunku do potrzeb. Dotyczy to przede wszystkim obrębów, które posiadają znaczące pokrycie planami miejscowymi. Może to świadczyć o tym, iż pewne tereny, choć przeznaczone w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe, nie stanowią atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dla obecnych inwestorów. Przykładem takich terenów może być Nowa Wieś Rzeczna, gdzie występuje znaczna nadwyżka mieszkaniowych terenów inwestycyjnych (prawie 37 ha) wynikająca z zaprojektowania dużych terenów przewidywanych jako zaplecze projektowanego pola golfowego w rejonie tej miejscowości. Decyzja o uruchomieniu nowych terenów inwestycyjnych należy do samorządu i każdorazowo będzie analizowana przed podjęciem prac na opracowaniu planu miejscowego lub jego zmiany.

Największy niedobór projektowanych terenów mieszkaniowych występuje w obrębie Janowo (łącznie z wsią Owidz), co wynika z położenia w skali gminy – położenie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na przebiegu planowanej obwodnicy Starogardu (priorytet dla inwestycji gospodarczych) oraz sąsiedztwo zakładów Farmaceutycznych Polpharma SA z wyznaczoną potencjalną strefą zagrożenia toksycznego, co stanowi istotne ograniczenie dla lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Tab. 13 Porównanie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe z projektem studium

Lp	Obręb ewidencyjny	Porównanie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe z projektem studium		
		niezbędna do wyznaczenia nowa powierzchnia w studium [ha] netto	Zaprojektowane tereny mieszkaniowe netto [ha]	Różnica (kolumna 3 – 4)
1	2	3	4	5
1	Barchnowy	-2,15	2,13	-4,28
2	Brzeźno Wielkie	1,85	6,93	-5,08
3	Ciecholewy	2,00	3,49	-1,49
4	Dąbrówka	6,19	7,46	-1,27
5	Jabłowo	10,92	5,88	5,04
6	Janin	1,13	0,43	0,70
7	Janowo + Owidz	24,02	12,43	11,59
8	Klonówka	6,36	0,75	5,61
9	Kokoszkowy	16,34	10,07	6,27
10	Kolincz	-13,12	1,39	-14,51
11	Koteże	-12,10	3,99	-16,09
12	Krąg	-11,37	0,85	-12,22
13	Linowiec	9,11	17,75	-8,64
14	Lipinki Szlacheckie	-5,61	1,55	-7,16

15	Nowa Wieś Rzeczna	-30,15	6,69	-36,84
16	Okole	-16,43	2,70	-19,13
17	Rokocin	1,94	23,38	-21,44
18	Rywałd	8,89	9,88	-0,99
19	Siwiółka	2,98	4,55	-1,57
20	Stary Las	-2,00	0,00	-2,00
21	Sucumin	8,46	4,55	3,91
22	Sumin	11,84	10,08	1,76
23	Szpęgawsk	17,39	14,21	3,18
24	Trzcińsk	-5,38	13,63	-19,01
25	Żabno	1,79	4,93	-3,14
	razem	59,90	169,70	-109,80

Porównanie powierzchni terenów mieszkaniowych jednorodzinnych wskazywanych dotychczas w studium w stosunku do zmian (2022) jest następujące:

- nowe tereny inwestycyjne, mieszkaniowe netto ogółem 165,02 ha

Wskazywane w niniejszych zmianach studium tereny o kierunku zmian w przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to następujące wielkości:

- Koteże – 1,12 ha brutto – 0,67 ha netto,
- Kokoszkowy – 1,82 ha brutto – 1,09 ha netto,
- Okole – 3,93 ha brutto – 2,36 ha netto,
- Lipniki Szlacheckie – 0,92 ha brutto – 0,55 ha netto,

Łącznie - 7,79 ha brutto – 4,67 ha netto

W stosunku do wszystkich rezerw terenowych mieszkaniowych jednorodzinnych wyznaczonych w dotychczasowym dokumencie studium nowoprojektowane rezerwy stanowią zaledwie ok. 2,83%.

Można zatem uznać, iż taki wzrost terenów planowanych pod zainwestowanie stanowi jedynie korektę dotychczas wyznaczonych rezerw terenowych w przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nie wpłynie znacząco na bilans terenów zabudowy w gminie. Zasadne jest rezerwowanie nowych terenów inwestycyjnych, na których istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji, w związku ze składanymi wnioskami potencjalnych inwestorów.

Planowane w zmianie studium nowe tereny inwestycyjne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej posiadają istotne ograniczenia przyrodnicze dla lokalizacji zabudowy, więc możliwość lokalizacji budynków w tych obszarach jest ograniczona:

- w obrębie obszarów zmian położonych w miejscowościach Koteże, Lipniki Szlacheckie – z uwagi na występowanie niekorzystnych warunków fizjograficznych (teren podmokły, podłoże torfowe, niekorzystne warunki bioklimatyczne) oraz rozpraszanie zabudowy i przecięcie lub izolację lokalnych płatów ekologicznych,
- w obrębie obszaru zmiany położonego w miejscowości Okole – z uwagi na występowanie na części powierzchni niekorzystnych warunków fizjograficznych (teren podmokły, podłoże torfowe, niekorzystne warunki bioklimatyczne);
- w obrębie obszaru zmiany położonego w miejscowości Kokoszkowy – z uwagi na występowanie wysokiej jakości gleb rolnych podlegających ochronie.

Warto wspomnieć, iż w stosunku do obowiązującego wcześniej dokumentu studium powierzchnia terenów inwestycyjnych została zmniejszona o tereny przewidywane wcześniej pod zainwestowanie, stanowiące nadwyżkę terenów inwestycyjnych, lecz nie zyskujące dotychczas zainteresowania potencjalnych inwestorów a przy tym mogące narazić gminę na niepotrzebne wydatki, np. w celu uzbrojenia inżynierskiego terenów w sytuacji istnienia korzystniej położonych terenów inwestycyjnych. Tereny usunięte wraz ze wskazaniem dotychczasowej funkcji zestawiono w poniższej tabeli (tab. 14)

Tab. 14 Tereny, które utraciły status terenów inwestycyjnych w projekcie studium

OBRĘB	FUNKCJA			RAZEM
	mieszkaniowa [ha]	mieszkaniowa z usługami [ha]	usługowa i produkcyjna [ha]	
Barchnowy				0
Brzeźno Wielkie	0,9			0,9
Ciecholewy				0
Dąbrówka				0
Jabłowo	0,45			0,45
Janin	4,34			4,34
Janowo				0
Klonówka				0
Kokoszkowy				0
Kolincz				0
Koteże				0
Krąg				0
Linowiec				0
Lipinki Szlacheckie				0
Nowa Wieś Rieczna				0
Okole				0
Rokocin	3,91	41,6		45,51
Rywałd				0
Siwiałka	1,85			1,85
Stary Las				0
Sucumin	8,3		1,16	9,46
Sumin	1,04			1,04
Szpęgawsk	3,62			3,62
Trzcina	0,84			0,84
Żabno	1,79	1,51		3,3
	27,04	43,11	1,16	71,31

Bilans powierzchni wszystkich terenów rozwojowych projektowanych w studium zawiera poniższa tabela (tab. 15). Powierzchnia terenów wskazanych w tab. 15 nie obejmuje terenów posiadających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których powierzchnie zostały uwzględnione w zestawieniu terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (rozdz. 2.1.2).

Podane powierzchnie stanowią wielkości terenów brutto, gdyż w ramach nowych terenów należy uwzględnić tereny dla realizacji niezbędnych funkcji uzupełniających, m.in. infrastruktury technicznej i komunikacji, usług towarzyszących, ogólnodostępnych terenów zieleni. W związku z powyższym faktyczny teren przeznaczony na daną funkcję,

określaną jako wiodąca stanowić będzie ok. 60% netto wartości podanych w poniższej tabeli (tab. 15).

Tabl. 15 Bilans terenów rozwojowych w podziale na funkcje terenów (dla wiodących projektowanych przeznaczeń terenów) 01.2020, **wraz ze zmianami 01.2022**

Lp.	Funkcja wiodąca ¹¹	Wielkość terenów wskazywana w studium [ha]
1	Mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	248,50
2	Mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	0,16
3	Mieszkaniowo-usługowa (MN/U)	42,86
4	Usługowa i produkcyjna (U,P)	154,92
5	Usługowa z dużym udziałem zieleni (U,ZP)	2,5
6	Usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną (US, ZP)	1,08
7	Usług turystyki (UT)	16,31
	RAZEM	466,33

Dla porównania zestawiono w poniższej tabeli wielkości terenów aktualnie zainwestowanych w podstawowych grupach funkcji wiodącej.

Tab. 16 Wielkość terenów aktualnie zainwestowanych w podstawowych grupach funkcji wiodącej

Lp.	Funkcja wiodąca ¹¹	Wielkość terenów wskazywana w studium [ha]
1	Mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	523,76
2	Mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	16,63
3	Mieszkaniowo-usługowa (MN/U)	78,83
4	Usługowa i produkcyjna (U,P)	144,73
5	Usługowa z dużym udziałem zieleni (U,ZP)	49,33
6	Usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną (US, ZP)	8,33
7	Usług turystyki (UT)	9,68
	RAZEM	831,29

¹¹ W ramach funkcji wiodących dopuszcza się funkcje uzupełniające, takie jak tereny zieleni, sportu, usługi towarzyszące, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, itp.

Jak wynika z powyższego porównania nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium jest na poziomie nieco ponad 55% terenów obecnie zainwestowanych. Największa ilość nowych terenów inwestycyjnych w stosunku do zainwestowanych o takiej samej funkcji dotyczy zabudowy usługowej i produkcyjnej, której ilość wskazana w dokumencie studium przewyższa ilość obecnie zainwestowanych terenów o takiej funkcji.

2.1.4. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW¹²

W granicach administracyjnych gminy dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW¹², tj.:

- farm fotowoltaicznych (największe obszary takich przedsięwzięć znajdują się w miejscowościach: Jabłowo, Klonówka, Linowiec, Rywałd, Brzeźno Wielkie, Owidz i Stary Las)
- biogazowni w dwóch lokalizacjach: w Owidzu na terenie oczyszczalni ścieków ZF Polpharmy oraz na terenie ZUOK Stary Las,
- elektrowni wodnych, dotyczy istniejących obiektów Owidzu, Kolinczu, Rokocinie i dwóch w Nowej Wsi Rzeczej.

Dopuszcza się lokalizację tych obiektów i urządzeń, jako urządzenia produkujące energię w celu jej dalszej odsprzedaży w obrębie terenów wskazanych na rysunku studium oraz w granicach wyznaczonych w studium terenów o funkcji produkcyjno – usługowej i infrastruktury technicznej, na terenach obecnie użytkowanych zgodnie ze wskazanymi funkcjami, obszarach przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na terenach projektowanych w studium, których funkcja dominująca nie koliduje z lokalizacją obiektów i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w związku z eksploatacją urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW¹² powinny zawierać się w granicach terenów, na których dopuszcza się ich lokalizację oraz terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny.

W zmianie studium wyznacza się obszar w miejscowości Rywałd (zmiana nr 4) gdzie rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych – panele fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną tych urządzeń o mocy zainstalowanej większej niż 500kW - w przypadku urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytków większej niż 1000kW. Farmy fotowoltaiczne rozumiane są jako wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą lokalizowane w terenach rolniczych.

W obrębie obszaru zmiany położonego w miejscowości Rywałd występują istotne ograniczenia środowiskowe dla nowych terenów lokalizacji fotowoltaiki – z uwagi na występowanie obszarów podmokłych – nieprzydatnych do celów inwestycyjnych, stanowiących lokalne płaty ekologiczne, jak również występowania chronionych gruntów rolniczych (ok. 2 ha powierzchni).

¹² Wejście w życie USTAWY z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 1873) zmieniło moc zainstalowaną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, których rozmieszczenie ustala się w studium na 500 kW, a w przypadku wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki na 1000 kW

Dla obszarów rozmieszczenia farm fotowoltaicznych przewidywana jest lokalizacja obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania farm fotowoltaicznych, w tym:

- ogniw fotowoltaicznych,
- dróg wewnętrznych, dojazdów i miejsc parkingowych, związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych,
- włączy dróg wewnętrznych do komunikacji publicznej,
- urzędów i obiektów elektroenergetyki, w tym w szczególności: linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych, sieci niezbędnych do przetworzenia i przesyłu energii, magazynów energii,
- innych obiektów związanych z funkcjonowaniem farm fotowoltaicznych,

Zgodnie z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego 2030* (2016) dla dopuszczonych obiektów biogazowni (z wyjątkiem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW należy wziąć pod uwagę wskazywaną strefę ochronną dla tych obiektów o szerokości nie mniejszej niż 300 m od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej. W przypadku braku możliwości dotrzymania ustalonej w *Planie* zasięgu strefy dopuszcza się lokalizację biogazowni po wykazaniu rzeczywistej strefy ochronnej, uzależnionej między innymi od zastosowanej technologii obiektu, wskazującej na brak negatywnego oddziaływania na istniejącą i planowaną zabudowę, co określone powinno zostać w wymaganych innymi procedurami decyzjach i pozwoleniach inwestycyjnych w kolejnych etapach realizacji przedsięwzięcia.

Lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystywanych do celów prosumenckich (mikroinstalacje) dopuszcza się na całym obszarze gminy.

Nie dopuszcza się w obszarze gminy lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW¹².

2.1.5. Inne strategiczne obszary

W studium wyznacza się strategiczne obszary działań przestrzennych, które stanowić powinny potencjał inwestycyjny gminy i ofertę dla potencjalnych inwestorów do lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych różnego typu:

- strategiczne rezerwy terenów inwestycyjnych dla funkcji produkcyjno-usługowej planowane w miejscowości Jabłowo (powierzchnia ok. 49,80 ha) i Klonówka (powierzchnia ok. 76,97 ha) – obejmują tereny, dla prowadzenia przedsięwzięć zintegrowanych wykorzystujących bliskość korytarzy transportowych (głównie autostrady A1 z węzłem Pelplin), które pozwoliłyby na lokalizację dużych projektów gospodarczych wymagających zwartych terenów o powierzchni nawet powyżej 20 ha dla jednego przedsięwzięcia,
- obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wyznacza się w miejscowości Nowa Wieś Rzeczna (powierzchnia ok. 0,99 ha) oraz w miejscowości Owidz (powierzchnia ok. 17,65 ha),
- możliwa eksploatacja surowców naturalnych z udokumentowanych złóż kopalin – w studium wskazano obszary udokumentowanych zasobów naturalnych na podstawie dotychczasowych zatwierdzonych dokumentacji geologicznych (zestawienie znajduje się w rozdz. 3.3.3) – stan na marzec 2020; złoża podlegają ochronie na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska, tj. należy chronić je przed wprowadzeniem

zainwestowania, które mogłoby w przyszłości utrudnić lub uniemożliwić eksploatację kopaliny.

2.1.6. Obszary przesądzonego zainwestowania i zabudowy według decyzji administracyjnych

W obszarze gminy występować mogą miejsca lokalizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych o charakterze nierolniczym lub nieleśnym, których lokalizacja została przesądzona na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na zmieniający się stale stan prawny w tym zakresie mogą występować lokalizacje zabudowy lub zainwestowania, które uzyskały prawo do zabudowy na podstawie decyzji administracyjnej, a nie zostały umieszczone, jako kierunek zmian w strukturze przestrzennej gminy wskazany w dokumencie studium. Mogą to być, np. urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych), dla których nie jest wymagana analiza tzw. dobrego sąsiedztwa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w przypadku lokalizowania na skraju miejscowości w zasięgu występowania zabudowy o zbliżonych parametrach w obszarze analizowanym.

W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przesądzonej lokalizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy można uznać zgodność tych przedsięwzięć z polityką przestrzenną gminy.

2.1.7. Obszary przestrzeni chronionej

Stanowi go obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy, w rozumieniu lokalizacji trwałych obiektów budowlanych niezwiązanych z gospodarką rolną i leśną wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W obszarach przestrzeni chronionej priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych. Nowa zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie jako związana z gospodarką rolną i leśną, obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, lokalizacja obiektów i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW wskazanych w studium, eksploatacja surowców z udokumentowanych złóż kopalin

2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

2.2.1. Uzupełnienie istniejących struktur zabudowanych i zainwestowanych

Dla uzupełnień istniejącej zabudowy i wprowadzenia nowych funkcji w terenach zainwestowanych i najbliższym otoczeniu możliwa jest lokalizacja zabudowy jeśli spełnione zostaną w szczególności warunki umożliwiające ustalenie warunków zagospodarowania terenu i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w sytuacji braku planu miejscowego. Kontynuację funkcji zabudowy należy rozumieć przede wszystkim jako realizację wiodącej funkcji wskazanej w studium, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących terenu, nie wyklucza to jednak możliwości realizacji także nowych funkcji, o ile nie są sprzeczne z dotychczasowymi i dają się pogodzić z już istniejącą funkcją zainwestowania i zabudowy w sąsiedztwie, w szczególności nie powodują pogorszenia warunków życia mieszkańców. Każdorazowo taką sytuację należy rozpatrywać indywidualnie ze względu na zróżnicowany stan prawny nieruchomości i uwarunkowania stanu istniejącego.

W przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar zabudowany i jego najbliższe sąsiedztwo zaleca się określanie parametrów zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak w obszarach istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, z uwzględnieniem parametrów określonych w rozdziale 2.2.2 dla poszczególnych stref i funkcji zabudowy, w przypadku lokalizacji nowych zespołów zabudowy.

Na obszarach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lokalizacja zabudowy i zagospodarowania terenów według zapisów mpzp.

Część terenów rozwojowych wskazanych w studium obejmuje obszary obowiązujących planów miejscowych, dla których wskazuje się zmianę funkcji. Dopuszcza się także zmianę podstawowego przeznaczenia terenu określonego w planach miejscowych oraz wprowadzenie nowych funkcji do istniejących terenów, w szczególności dla terenów dotychczas niezainwestowanych. Zaleca się, aby zmiana funkcji nie powodowała znaczących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w stosunku do ustalonych w dotychczasowych planach miejscowych oraz, aby nowe funkcje były zgodne z ustalonymi generalnymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów ustalonymi jako funkcja wiodąca w studium (z dopuszczeniem funkcji towarzyszących i uzupełniających). Dla zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową (tylko towarzyszącą) wyłącznie w miejscach, gdzie ona występuje lub została już przesadzona w dotychczasowych dokumentach. Przy określaniu dopuszczalnych sposobów zagospodarowania terenów oraz zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy należy brać pod uwagę ustalenia planów, stanowiące miejscowe przepisy prawa i zwracać szczególną uwagę na skutki formalno-prawne dokonywanych zmian dla samorządu gminnego.

Dla terenów położonych w obrębie korytarzy ekologicznych obowiązuje zasada bezwzględnej zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

2.2.2. Tereny rozwojowe wyznaczone w studium

Dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, w zależności od położenia w wyznaczonych w studium strefach funkcjonalno-przestrzennych, a także w zależności od rangi ośrodka (patrz Rozdział 1.3 i 1.4) określono podstawowe wskaźniki i zasady zagospodarowania zestawione w poniższych tabelach (Tabl. 17 -22). Wskaźniki zagospodarowania terenu zróżnicowane są także w zależności od położenia w strukturze miejscowości, tj. wyodrębnia się:

- obszar położony w granicach obszaru zabudowanego miejscowości, w zwartych zespołach zabudowy, stanowiących skupisko co najmniej 10 domów mieszkalnych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, nie szerzej jednej niż do granic wyznaczonych w studium nowych terenów inwestycyjnych;
- obszar położonych w oderwaniu od obszarów zabudowanych miejscowości i istniejących zespołów zabudowy.

Określone przeznaczenie podstawowe powinno być zgodne z ustalonymi generalnymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów ustalonymi jako funkcja wiodąca w studium (z dopuszczeniem funkcji towarzyszących i uzupełniających, związanych z funkcją podstawową, np. w postaci usług czy mieszkaniówki towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej). Dla zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową (tylko towarzyszącą funkcji podstawowej) wyłącznie w ramach ustaleń planów miejscowych, pod warunkiem niekolidowania z wiodącą funkcją gospodarczą terenu i przy zapewnieniu odpowiedniej jakości życia mieszkańców.

Tab. 17: Parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla ośrodków pierwszego rzędu w strefie podmiejskiej (Kokoszkowy, Nowa Wieś Rzeczna, Rokocin, Owidz)

Położenie w gminie	Ranga ośrodka	Położenie w strukturze miejscowości	Przeznaczenie podstawowe	minimalna wielkość działki	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
				[m²]	[m]		[%]
Strefa podmiejska	Ośrodek pierwszego rzędu	W granicach miejscowości i w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w zwartych zespołach zabudowy	MN	400-700	10	1,50	30
			MW	1 500	16	2,00	30
			M/U	800	12	1,5	20
			U	1 000	12	2,00	20
			P	1 500	15	2,00	10
		Poza granicami miejscowości	MN	1 000	9,5	0,60	50
			M/U	1 200	10,5	0,80	50
			U	1 500	12	1,00	40
			P	2 000	25	---	30

Tabela 18: Parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla ośrodków drugiego rzędu w strefie podmiejskiej (Linowiec, Koteże – część, Dąbrówka – część, Kolincz, Janowo)

Położenie w gminie	Ranga ośrodka	Położenie w strukturze miejscowości	Przeznaczenie podstawowe	minimalna wielkość działki	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
				[m²]	[m]		[%]
Strefa podmiejska	Ośrodek drugiego rzędu	W granicach miejscowości i w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w zwartych zespołach zabudowy	MN	500-800	10	1,50	30
			MW	1 500	16	2,00	30
			M/U	900	12	1,5	30
			U	1 000	12	2,00	20
			P	1 500	15	2,00	10
		Poza granicami miejscowości	MN	1 100	9,5	0,60	50
			M/U	1 300	10,5	0,80	50
			U	1 800	12	1,00	40
			P	3 000	25	---	30

Tabela 19: Parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla ośrodków lokalnych w strefie podmiejskiej (Okole, Żabno, Barchnowy)

Położenie w gminie	Ranga ośrodka	Położenie w strukturze miejscowości	Przeznaczenie podstawowe	minimalna wielkość działki	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
				[m ²]	[m]		[%]
Strefa podmiejska	Ośrodek lokalny	W granicach miejscowości i w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w zwartych zespołach zabudowy	MN	800	10	1,50	40
			M/U	900	10	1,5	30
			U	1 200	12	2,00	20
			P	1 500	15	2,00	10
		Poza granicami miejscowości	MN	1 200	9,5	0,60	50
			M/U	1 500	10,5	0,80	50
			U	2 000	12	1,00	50
			P	3 000	25	-----	30

Tab. 20: Parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla ośrodków pierwszego rzędu poza strefą podmiejską (Krań, Szpęgawsk, Rywałd, Sumin, Jabłowo).

Położenie w gminie	Ranga ośrodka	Położenie w strukturze miejscowości	Przeznaczenie podstawowe	minimalna wielkość działki	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
				[m ²]	[m]		[%]
Poza strefą podmiejską	Ośrodek pierwszego rzędu	W granicach miejscowości i w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w zwartych zespołach zabudowy	MN	400-700	10	1,50	30
			MW	2 000	16	2,00	30
			M/U	1 000	12	1,5	20
			U	1 200	12	2,00	20
			P	1 500	20	2,00	10
		Poza granicami miejscowości	MN	1 000	9,5	0,60	50
			M/U	1 200	10,5	0,80	50
			U	1 500	12	1,00	40
			P	2 000	25	---	30

Tab. 21 Parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla ośrodków drugiego stopnia poza strefą podmiejską (Siwińska, Trzcińsk, Ciecholewy, Zduny, Brzeźno Wielkie, Klonówka, Lipinki Szlacheckie, Dąbrówka-część, Koteże – część, Sucumin).

Położenie w gminie	Ranga ośrodka	Położenie w strukturze miejscowości	Przeznaczenie podstawowe	minimalna wielkość działki	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
				[m²]	[m]		[%]
Poza strefą podmiejską	Ośrodek drugiego rzędu	W granicach miejscowości i w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w zwartych zespołach zabudowy	MN	500-800	10	1,50	30
			MW	2 000	16	2,00	30
			M/U	900	12	1,5	30
			U	1 000	12	2,00	20
			P	1 500	15	2,00	10
		Poza granicami miejscowości	MN	1 200	9,5	0,60	50
			M/U	1 500	10,5	0,80	50
			U	1 800	12	1,00	40
			P	3 000	25	---	30

Tab. 22 Parametry zagospodarowania i wskaźniki urbanistyczne dla ośrodków drugiego stopnia poza strefą podmiejską (Janin, Stary Las).

Położenie w gminie	Ranga ośrodka	Położenie w strukturze miejscowości	Przeznaczenie podstawowe	minimalna wielkość działki	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
				[m²]	[m]		[%]
Poza strefą podmiejską	Ośrodek lokalny	W granicach miejscowości i w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w zwartych zespołach zabudowy	MN	800	10	1,50	40
			M/U	1 000	10	1,5	30
			U	1 200	12	2,00	20
			P	1 500	15	2,00	10
		Poza granicami miejscowości	MN	1 200	9,5	0,60	50
			M/U	1 500	10,5	0,80	50
			U	2 000	12	1,00	50

Podane wskaźniki **należy traktować jako ogólną wytyczną kierunkową, odnoszącą się przede wszystkim do terenów stanowiących zespoły nowego zainwestowania**. Ostateczna ich wielkość powinna zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po przeprowadzeniu szczegółowej analizy uwarunkowań lokalnych dla konkretnego obszaru. Dopuszcza się i należy stosować odstępstwo od podanych wskaźników szczególnie w sytuacji uzupełnień już zainwestowanych terenów (w dostosowaniu do stanu faktycznego i prawnego nieruchomości), istniejących lub będących w trakcie realizacji zespołów zabudowy (w dostosowaniu do istniejącej i realizowanej zabudowy) lub w sytuacji szczególnych uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych, czy w związku ze specyficznymi wymaganiami wynikającymi, np. z planowanej specjalistycznej funkcji obiektu.

Dla terenów położonych w obrębie korytarzy ekologicznych obowiązuje zasada bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

2.2.3. Pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie w studium

W obszarach farm fotowoltaicznych lokalizowanych w gruntach rolnych (nieprzewidzianych w studium pod zabudowę) dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, zaś w przypadku farm lokalizowanych w terenach inwestycyjnych (produkcyjno-usługowych) poszczególne urządzenia należy projektować w nawiązaniu do projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym planowanych magazynów energii, bądź jako alternatywny sposób zagospodarowania terenu.

W projektowaniu należy uwzględnić przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych), w szczególności wysokich i najwyższych napięć, przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 125Dn wraz ze strefą kontrolowaną, a także elementy osnowy ekologicznej gminy i sąsiedztwo terenów komunikacyjnych.

Dla terenów położonych w obrębie korytarzy ekologicznych obowiązuje zasada bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

Rozmieszczenie poszczególnych urządzeń zostanie ustalone w kolejnych działaniach inwestycyjnych (planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy, decyzjach środowiskowych) dla konkretnego przedsięwzięcia.

Dla wyznaczonych w studium strategicznych obszarach działań przestrzennych, określa się następujące zasady zagospodarowania:

- dla terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych funkcjonujących w ramach strategicznych rezerw terenów inwestycyjnych dla funkcji produkcyjno-usługowej, służących realizacji polityki aktywizacji gospodarczej gminy wskazuje się na swobodę kształtowania zagospodarowania przestrzennego i zabudowy, bez ograniczania także profilu prowadzonej działalności (dopuszczalna lokalizacja przedsięwzięć z zakresu mogących znacząco oddziaływać na środowisko); w zagospodarowaniu obowiązuje wymóg lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń prowadzonej działalności od strony terenów z zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie; rozwiązania transportu zewnętrznego dostosować do profilu prowadzonej działalności;
- dla obszarów na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów

handlowych parametry i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy określi plan miejscowy, który dla tego terenu należy sporządzić obowiązkowo;

- dla terenów eksploatacji kopaliny z udokumentowanych złóż kopalin stosować środki techniczne i technologiczne ograniczające potencjalną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności, w tym transportu kruszywa.

2.2.4. Obszary przestrzeni chronionej

Obszar przestrzeni chronionej to rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna, która stanowi wszystkie tereny położone poza obszarem możliwego docelowego zainwestowania i zabudowy. Są to przede wszystkim tereny rolne z zabudową zagrodową, tereny leśne oraz tereny wód otwartych. W obrębie obszaru obowiązują następujące zasady zagospodarowania i lokalizacji zabudowy:

- ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW wskazanych w studium, a także komunikacji, infrastruktury technicznej czy eksploatacji surowców z udokumentowanych złóż kopalin;
- pozostała zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie jako związana z prowadzoną gospodarką rolną lub leśną, niepowodująca konieczności zmiany przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne,
- dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem niekolidowania planowanych zalesień z terenami rozmieszczenia farm fotowoltaicznych oraz innymi elementami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- część obszaru jest objęta prawnymi formami ochrony przyrody oraz innymi ustaleniami wynikającymi z przepisów prawa dotyczącymi ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, np. obszar zagrożenia powodziowego, lasy ochronne.

2.3. Obszary wyłączone z zabudowy lub o istotnych ograniczeniach dla zainwestowania

Na terenie gminy występują obszary ograniczeń i tereny wyłączone spod zabudowy na podstawie następujących uwarunkowań:

1. Uwarunkowań prawnych, tj.:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (od wody 1% i 10%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Starogardu Gdańskiego „Południe”,
- grunty rolne chronione prawem – klasy bonitacyjnej I-III,
- strefa 100m od naturalnych cieków i zbiorników wodnych położonych w granicach obszarów chronionego krajobrazu,
- obszar w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków,
- strefa zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w związku z potencjalną lokalizacją elektrowni wiatrowych w gminach sąsiednich (Pelplin i Bobowo) – strefa przestanie obwijać

w przypadku nieoddania do użytkowania planowanych elektrowni wiatrowych do dnia 15 lipca 2021 r.

- strefy ochrony sanitarnej wokół istniejących (czynnych) cmentarzy (50 m dla obiektów wyposażonych w sieć wodociągową i 150 m dla obiektów niewyposażonych w sieć wodociągową),
- ograniczenie wysokości zabudowy w strefach podejścia do lądowania lądowiska Linowiec.

2. Uwarunkowań środowiskowych, tj.:

- spadki terenu powyżej 12%,
- obszary potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych,
- tereny o wysokim poziomie wód gruntowych – złożone warunku posadowienia obiektów budowlanych,
- występowanie gruntów pochodzenia organicznego.

3. Uwarunkowań sozologicznych, tj.:

- strefa uciążliwości hałasu od autostrady A1 i drogi krajowej nr 22,
- strefy ograniczenia lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i przedsiębiorstw sektora spożywczego w maksymalnej wielkości od obiektów: ZUOK Stary Las 500m, oczyszczalni ścieków 500m, nieczynnego składowiska odpadów w Linowcu 200m, zasięg tych stref ma charakter orientacyjny i zostaną one uściśnione, w szczególności w odniesieniu do faktycznego zasięgu obiektów, na kolejnych etapach planowania, w tym uzależnione będą od wyników monitoringów środowiska prowadzonych w tych obszarach,
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć,
- potencjalna strefa zagrożenia toksycznego od ZF Polpharma SA.

4. Uwarunkowań kulturowych i krajobrazowych, tj.:

- Strefy ekspozycji historycznego otoczenia wsi/strefy ekspozycji panoramy wsi,
- Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

Zasięgi przestrzenne obszarów o wyżej wymienionych ograniczeniach w lokalizacji zabudowy i zainwestowaniu wskazano na rysunku studium.

2.4. Etapowanie rozwoju przestrzennego

Przyjmuje się następujące zasady prowadzenia polityki przestrzennej gminy w zakresie rozwoju urbanizacji (obszarów docelowo zabudowanych i zainwestowanych):

- 1) rozwój przestrzenny winien realizować zalecaną w studium strukturę przestrzenną i funkcjonalną oraz korzystać z wyznaczonych w studium obszarów funkcjonalnych, w szczególności obszarów rozwoju zabudowy,
- 2) skala i tempo przygotowania nowych obszarów rozwojowych i udostępnienia ich do inwestycji winno w przybliżeniu odpowiadać wielkościom wynikającym z obliczonego zapotrzebowania *Tab. 5 Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę*,

- 3) planowany rozwój zabudowy winien być skoordynowany rozwojem infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej,
- 4) obszary rozwoju zabudowy winny być lokalizowane jak najbliżej istniejących centrów usługowych ośrodków wiejskich, tak aby minimalizować odległość i czas dostępu ludności do usług oraz kontrolować koszty budowy infrastruktury transportowej,
- 5) kolejne obszary rozwoju zabudowy powinny wypełniać obszar urbanizacji, zaczynając od obszarów niezabudowanych położonych najbliżej centrum i kontynuując rozwój w kierunku granicy urbanizacji,
- 6) obszary urbanizacji winny kontynuować istniejące zainwestowanie, aby można było prowadzić skoordynowaną politykę rozwoju infrastruktury technicznej, dostosowaną do tempa rozwoju zabudowy,
- 7) wielkość kolejno wyznaczanych obszarów rozwoju zabudowy winna być weryfikowana w trakcie realizacji studium, tak aby pozwalała uzyskać w ramach tego obszaru, w perspektywie 5 – 10 letniej od otwarcia nowych terenów inwestycyjnych zakładanej wielkości i intensywności zabudowy rekomendowanej w studium dostosowanej do prognozowanego rozwoju demograficznego gminy.

Uznaje się, że najefektywniejszymi narzędziami sterowania procesami urbanizacji są plany miejscowe oraz prowadzony w wieloletniej perspektywie program rozwoju infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej.

Kluczowym dla tempa rozwoju gminy jest etapowanie uruchamiania obszarów rozwoju zabudowy dla celów budownictwa mieszkaniowego – ta funkcja odpowiada za większość zjawisk, określanych mianem suburbanizacji. Kontrolowaniu tempa rozwoju przestrzennego służyć będzie stosowanie poniższych rekomendacji.

Zaleca się następujące reguły prowadzenia polityki rozwoju przestrzennego zabudowy mieszkaniowej:

- 1) W pierwszej kolejności należy wykorzystać istniejące rezerwy terenów budowlanych w granicach jednostek osadniczych; należy stworzyć system zachęt tworzących atrakcyjną alternatywę dla lokalizacji budynków mieszkalnych poza granicami zwartej zabudowy wsi obszary, poprzez:
 - 1.1) opracowanie planów miejscowych, ułatwiających proces inwestycyjny,
 - 1.2) zapewnienie kompletnego uzbrojenia
 - 1.3) zapewnienie dostępu za pośrednictwem dróg utwardzonych,
 - 1.4) ukształtowanie jednostki osadniczej zapewniające powiązanie z centrami usługowymi wewnątrz jednostki,
- 2) W następnej fazie należy przygotować grunty budowlane, tworzące kontynuację istniejącej zabudowy:
 - 2.1) powierzchnia gruntów budowlanych nie powinna istotnie przekraczać aktualnego zapotrzebowania na cele mieszkaniowe i powinna być dostosowana do kategorii jednostki;
 - 2.2) grunty na obszarach rozwoju zabudowy będą obejmowane planem miejscowym i będą miały priorytet w uzbrojeniu.
 - 2.3) uruchamianie kolejnych puli obszarów rozwoju zabudowy winno być uzależnione od wypełnienia już istniejących i powinno się odbywać w porządku, od centrum wsi, ku granicy urbanizacji, przy zachowaniu ciągłości zagospodarowania oraz z poszanowaniem wartości kulturowych historycznych układów przestrzennych miejscowości.

Etapowanie rozwoju zagospodarowania w planach miejscowych.

W celu kontrolowania zjawisk rozpraszania zabudowy oraz zapewnienia kształtowania ładu przestrzennego, wykorzystując jako narzędzia plany miejscowe, zaleca się stosowanie dwóch rozwiązań:

1. W planie miejscowym, dopuszcza się do zabudowy tylko część wyznaczonych w studium obszarów rozwoju zabudowy:
 - 1) w wielkości odpowiadającej założonemu zapotrzebowaniu, na moment sporządzania planu miejscowego,
 - 2) w przypadku wyczerpania chłonności obszarów rozwoju zabudowy, wymagałoby to późniejszych zmian tego planu, tak aby aktualizować przeznaczenie terenu w kolejnych przedziałach czasowych.
2. W planie sporządzanym dla danego obrębu, do zabudowy przeznacza się wszystkie wyznaczone w studium obszary rozwoju zabudowy, z jednoczesnym określeniem terminu zachowania ich dotychczasowego sposobu użytkowania.

Tab. 9 Prognozowana wielkość nowych terenów mieszkaniowych określająca zapotrzebowanie w poszczególnych obrębach geodezyjnych na obszary rozwoju zabudowy dla celów budownictwa mieszkaniowego określa szacunkowe wielkości niezbędnych terenów inwestycyjnych (na podstawie przyjętych założeń). Wielkości te mogą i powinny być weryfikowane w okresach 4 – letnich, w ramach np. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, sporządzanej na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sukcesywność zagospodarowywania:

1. Zaleca się wybór obszarów rozwoju zabudowy i przygotowania ich do otwarcia w grupach, pozwalających osiągnięcie na każdym etapie rozwoju, spójnego zagospodarowania terenu, umożliwiając skoordynowaną z rozwojem zabudowy realizację infrastruktury technicznej i transportowej,
2. Każdy etap poprzedzony będzie sporządzeniem analizy, o której mowa w art. 32 ustawy – na jej podstawie rada gminy przystąpi do sporządzenia planu miejscowego;
3. Studium zakłada objęcie planami miejscowymi całych obrębów – z tego powodu, gdy dany obręb nie jest jeszcze objęty w całości planem, a z analizy wynika potrzeba przeznaczenia w jego granicach grupy obszarów do zabudowy, rada gminy przystępuje do planu dla całego tego obrębu. Z kolei dla obrębów objętych planami miejscowymi, po przeprowadzeniu analizy, przystępuje się do zmiany planu tylko dla fragmentów, obejmujących niezbędne obszary rozwoju zabudowy.
4. Wyznaczanie grupy obszarów przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy, winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi transportowej, poczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w ich bezpośrednim sąsiedztwie.
5. Każdorazowo, określenie wielkości etapu, czyli zakresu obszarów przeznaczonych do zabudowy, uzależnione będzie od popytu inwestycyjnego oraz możliwości rozwoju infrastruktury technicznej przez gminę lub innych operatorów mediów – kryteria oceny powyższych warunków będą wynikały z analizy, o której mowa w art. 14. ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Terminy dopuszczania terenów do zabudowy będą zgodne z potrzebami określonymi w *Tab. 9 Prognozowana wielkość nowych terenów mieszkaniowych*, skorygowanymi o dane o faktycznym zapotrzebowaniu oraz zgodne z programami rozwoju infrastruktury technicznej. Należy przy tym wziąć pod uwagę, możliwości budżetu

gminy oraz innych organów administracji publicznej uczestniczących w uzbrojeniu terenu.

3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Gmina Starogard Gdański nie jest i nie planuje być uzdrowiskiem, zatem obszarów i zasad ochrony w tym zakresie nie określa się.

3.1. Kształtowanie środowiska przyrodniczego osnowy ekologicznej i terenów zieleni

Osnowę ekologiczną obszaru opracowania tworzy przede wszystkim korytarz ekologiczny Doliny Wierzycy (ranga regionalna) oraz stanowiące jego uzupełnienie i wzmocnienie korytarze ekologiczne: otoczenia Doliny Szpęgawy i otoczenia Dolin Janki, Bielicy i Strugi Młyńskiej (ranga subregionalna). Dla gruntów leśnych położonych w obrębie korytarzy ekologicznych obowiązuje zasada bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych w ich obrębie przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne. Zasada bezwzględnego zachowania trwałości dotyczy także naturalnych cieków i zbiorników wodnych.

Ponadto na obszarze gminy występują leśne płaty ekologiczne (rangi subregionalnej), obejmujące północną, północno-wschodnią i południowo-wschodnią jego część. Płaty te, jako obszary leśne, o statusie lasów ochronnych nie powinny podlegać przeznaczeniom na cele nieleśne oraz fragmentacji poprzez elementy infrastruktury jak drogi.

Poza ww. podstawowymi elementami osnowy ekologicznej w strukturze przyrodniczej analizowanego terenu wyróżniają się następujące elementy:

- płaty biotopów hydro i semihydrogenicznych z roślinnością szuwarów i zarośli łozowych - siedliska zróżnicowanej flory i fauny, przede wszystkim siedliska łąkowe licznych populacji płazów, a także awifauny (pod ścisłą ochroną gatunkową - por. rozdz. 2.8);
- drobne kompleksy leśne – położone na terenach rolniczych;
- założenia parkowe i zadrzewienia wzdłuż dróg.

W odniesieniu do doliny Wierzycy niezbędne jest:

- zachowanie naturalnego charakteru koryta rzeki;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych – zachowanie trwałości gruntów leśnych;
- zakaz lokalizacji nowych elementów budowlanych przegradzających koryto rzeki Wierzycy, lub wyposażenie ich w odpowiednie rozwiązania techniczne zapewniające zachowanie możliwości migracji organizmów wodnych;
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w dnie doliny zalewowej;
- ograniczenie zabudowy na terenie korytarza ekologicznego, a zwłaszcza zabudowy i przekształceń stoków doliny i jej dna.

Wskazane główne korytarze i płaty ekologiczne wymagają zachowania i ochrony w działaniach planistycznych, w tym także poprzez tworzenie nowych form ochrony przyrody na terenach cennych przyrodniczo (por. rozdział - 3.2.).

3.2. Kierunki i zasady ochrony na obszarach prawnie chronionych – formy ochrony przyrody

3.2.1. Zasady ochrony istniejących formy ochrony przyrody

W odniesieniu do ustanowionych form ochrony przyrody obowiązują odpowiednie akty prawne, zawierające m. in. zasady gospodarowania mające na celu ochronę ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Tak ujmowana ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych jest podstawą trwałego, zrównoważonego rozwoju.

Obszar Natura 2000

Położenie w granicach opracowania obszarów Natura 2000 (SOO PLH220094 „Dolina Wierzycy”, SOO PLH220067 „Grądy nad Jeziorami Zduńskim i Szpęgawskim”) powoduje, że wszelkie działania muszą uwzględniać zachowanie walorów przyrodniczych - celu i przedmiotu jego ochrony. Zgodnie z art. 33. ustawy o ochronie przyrody: „zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) *pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub*
- 2) *wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub*
- 3) *pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami”.*

Odstępstwa od w/w zakazów przewidziane są w art. 34 ustawy i obejmują wyłącznie działania, za którymi przemawiają konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych.

Zgodnie z art. 36. ust.1 ustawy na obszarach Natura 2000 (poza obszarami wchodzącymi w skład parków narodowych i rezerwatów przyrody) nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybicka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000.”;

Uzupełniające przepisy prawa powszechnego w odniesieniu do obszarów Natura 2000 wprowadza Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (t.j. Dz.U. 2014, poz. 1713).

W granicach obszaru Natura 2000 PLH220094 „Dolina Wierzycy” obowiązują zapisy zawarte w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wierzycy PLH220094 (Dz.Urz. Woj.Pom. z 2014r., poz.1919), zmienionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 13 czerwca 2016r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wierzycy PLH220094 (Dz.Urz. Woj.Pom. z 2016r., poz.2166).

Dotychczas nie został opracowany plan zadań ochronnych dla specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH220067 „Grądy nad Jeziorami Zduńskim i Szpęgawskim”.

Obszar chronionego krajobrazu

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzycy oraz w Obszarze chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obowiązują zakazy i nakazy ustalone w uchwale nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów

chronionego krajobrazu w województwie pomorskim. W odniesieniu do działań dotyczących m.in. zagospodarowania przestrzennego są one zawarte w § 5 w.w. uchwały sejmiku, a możliwe odstępstwa od nich dotyczą przypadków określonych w § 7 tego dokumentu. Aktualnie dla poszczególnych obszarów chronionego krajobrazu z obszaru województwa pomorskiego prowadzone są prace zmierzające do ustanowienia odrębnych Uchwał Sejmiku Województwa z określeniem indywidualnych zakazów i nakazów obowiązujących w poszczególnych obszarach. Dla OCHK Doliny Wierzycy i OCHK Borów Tucholskich takie prace nie zostały jeszcze podjęte – planowane są po 2022 r.

Pomniki przyrody

Na obszarze opracowania występuje 9 pomników przyrody (pojedyncze drzewa oraz grupa drzew).

Zgodnie z § 5 Uchwały Nr XLII/401/2017 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody drzew rosnących na terenie wsi Szpęgawsk, Kolincz i Lipinki Szlacheckie, gmina Starogard Gdański, w związku z art.45 ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1614 ze zm.) wprowadzono następujące zakazy, celem ochrony i zachowania unikatowych drzew, tj. obowiązuje zakaz:

- niszczenia, uszkodzenia obiektów,
- uszkodzania i zanieczyszczania gleby wokół obiektów,
- dokonywania zmian stosunków wodnych wokół obiektów, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody, albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej.

Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt

Na obszarze gminy nie przeprowadzono dotąd pełnej inwentaryzacji gatunków flory i fauny podlegających ochronie na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014, poz. 1409) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2016, poz. 2183). Na podstawie przeprowadzonego rozpoznania terenowego zostały stwierdzone, niektóre stanowiska gatunków flory i fauny podlegających ochronie na podstawie w.w. przepisów prawnych. Należy wziąć pod uwagę, że dane te są wrywkowe i wobec braku całościowego rozpoznania inwentaryzacyjnego, nie reprezentują pełnego zróżnicowania stanowisk flory.

Na terenie opracowania odnotowano stanowiska roślin podlegających częściowej ochronie gatunkowej:

- kocanki piaskowe *Helichrysum arenarium*;
- widłak jałowcowaty *Lycopodium annotinum*;
- bagno zwyczajne *Ledum palustre*;
- grzybień biały *Nymphaea alba*
- rokietnik pospolity *Pleurozium schreberi*.

Siedliskami chronionych gatunków fauny płazów (głównie żaba trawna, ropucha szara i in.) – są leśne zbiorniki wodne, podmokłe doliny, a także rozproszone siedliska hydrogeniczne związane z podmokłymi zagłębieniami terenu na wysoczyźnie (lokalne płyty ekologiczne). Podmokłości w dolinie dopływów Wierzycy są także siedliskiem żurawia, objętego ścisłą ochroną gatunkową.

Zgodnie z § 6. rozporządzenia w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014, poz. 1409) w stosunku do roślin należących do dziko występujących gatunków, podlegających ścisłej lub częściowej ochronie gatunkowej, wprowadza się następujące zakazy:

- 1) zrywania, niszczenia i uszkodzania;
- 2) niszczenia ich siedlisk i ostoi;

- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, stosowania środków chemicznych, niszczenia ściółki leśnej i gleby w ostojach (...);

Zgodnie z § 7. 1. odstępstwa od tych zakazów dotyczą wyłącznie:

- 1) wykonywania czynności związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, jeżeli technologia prac uniemożliwia przestrzeganie zakazów;
- 2) usuwania roślin niszczących materiały lub obiekty budowlane.

Zgodnie z § 6. rozporządzenia w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2016, poz. 2183) w stosunku do dziko występujących zwierząt, podlegających ścisłej lub częściowej ochronie gatunkowej, wprowadza się następujące zakazy:

(...);

- 6) zbierania, pozyskiwania, przetrzymywania lub posiadania okazów gatunków;
- 7) niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania;
- 8) niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień;

(...).

Ważniejsze, odnotowane w terenie skupiska cennych gatunków flory i fauny na obszarze opracowania koncentrują się w obrębie wskazanych w opracowaniu obszarów cennych przyrodniczo. Przy podejmowaniu działań planistycznych należy brać pod uwagę występowanie zinwentaryzowanych stanowisk flory i fauny podlegającej ochronie gatunkowej.

3.2.2. Planowane formy ochrony przyrody

OChK Doliny Wierzycy (powiększenie)

Koncepcja powiększenia istniejącego OChK „Doliny Wierzycy” uwzględniona została już we wcześniejszych edycjach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, pozostaje zatem poza indywidualnymi kompetencjami władz gminy. Aktualnie (marzec 2020) nie są prowadzone prace mające na celu ustanowienie powiększenia OChK „Doliny Wierzycy”.

Użytki ekologiczne

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody „Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Na terenie gminy znajdują się projektowane użytki ekologiczne - 11 obszarów, wskazane w dotychczasowych edycjach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański. Zaleca się ich formalne ustanowienie, dokonane zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, w drodze uchwały Rady Gminy.

Jako potencjalne użytki ekologiczne należy rozpatrywać również torfowiska i zbiorniki wodne na terenach leśnych, w północno-zachodniej części obszaru gminy (obręb geodezyjny Krag). Zbiorniki te i przylegające do nich mokradła są cennymi stanowiskami płazów, stanowiąc ich miejsca rozrodu - istotne dla zachowania ich populacji. Występują tu także siedliska przyrodnicze Natura 2000 – dystroficzne zbiorniki wodne, naturalne, eutroficzne zbiorniki

wodne, a także bory i brzeziny bagienne. Prawdopodobne jest także występowanie licznej i zróżnicowanej grupy gatunków fauny. Ponadto stwierdzono tu występowania roślin znajdujących się pod częściową ochroną gatunkową (widłak jałowcowaty, bagno zwyczajne, grzybień biały).

Zaleca się przeprowadzenie inwentaryzacji terenowej walorów przyrodniczych tych obiektów. Na podstawie wyników tych prac powinna zostać podjęta decyzja o objęciu ich ochroną w formie użytku ekologicznego, dokonana zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, w drodze uchwały Rady Gminy.

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Jezioro Zduńskie”

Zgodnie ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: *„Zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi są fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne”.*

Obszar planowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego obejmuje malowniczy zbiornik otoczony stromymi leśnymi zboczami z płacami grądu (DH I) i stanowiskami interesujących gatunków roślin. Postulowany jest do objęcia ochroną na podstawie Studium przyrodniczo-krajobrazowego województwa pomorskiego (Pomorskie Studia Regionalne, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego pod redakcją J. Czochańskiego, M. Kistowskiego, Gdańsk 2006). Zaleca się formalne ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, dokonane zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, w drodze uchwały Rady Gminy.

Pomniki przyrody

Zgodnie ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: *„Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyiska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie”.*

Zaleca się utworzenie - w drodze uchwały Rady Gminy, nowych pomników przyrody (aktualnie planowanych na podstawie dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Programu Ochrony Przyrody Nadleśnictwa Starogard na lata 2010-2019), zamieszczonych w poniższym spisie w celu zachowania indywidualnych lub grupowych obiektów o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, naukowym, estetycznym lub krajobrazowym.

Spis pomników przyrody planowanych do ustanowienia na obszarze gminy:

1. drzewo - głóg, obwód 97 cm, lokalizacja: Obręb L. Pelplin, oddz.47Ag
2. głąz, obwód: 400 cm, lokalizacja: Obręb L. Pelplin, oddz.48a
3. drzewo – dąb, obwód: 340 cm, lokalizacja: Obręb L. Pelplin, oddz.65f
4. grupa drzew - żywotnik olbrzymi (trzy sztuki) obwód [cm]: 144, 113, 113; lokalizacja: Obręb L. Mestwinowo, oddz. 64g
5. drzewo – buk; obwód: 365 cm; lokalizacja: Obręb L. Mestwinowo, oddz. 78a
6. drzewo – grab; obwód: 220 cm, lokalizacja: Obręb L. Mestwinowo, oddz. 78a
7. grupa drzew - buk (trzy sztuki), obwód [cm]: 450, 333, 360 lokalizacja: Obręb L. Mestwinowo, oddz. 78i
8. drzewo – dąb, obwód: 330 cm, lokalizacja: Obręb L. Mestwinowo, oddz. 79a
9. drzewo – grab, obwód: 170 cm, lokalizacja: Obręb L. Mestwinowo, oddz. 79a
10. drzewo – dąb, obwód: 440 cm, lokalizacja: Obręb L. Starogard, oddz. 116a
11. drzewo – lipa, obwód: 314 cm, lokalizacja: Obręb L. Starogard, oddz. 118i
12. drzewo – buk, obwód: 352 cm, lokalizacja: Obręb L. Starogard, oddz. 121d

13. drzewo – dąb, obwód: 371 cm, lokalizacja: Obręb L. Starogard, oddz. 123d
14. grupa drzew – dąb (cztery sztuki), obwód [cm]: 390, 330, 330, 380; lokalizacja: Obręb L. Starogard, oddz. 130d
15. drzewo – dąb, obwód: 450 cm, lokalizacja: Obręb L. Starogard, oddz. 130f
16. drzewo – dąb, obwód: 361 cm, lokalizacja: Obręb L. Starogard, oddz. 173r
17. głąz, obwód: 470 cm; lokalizacja: Obręb L. Starogard, oddz. 240k
18. drzewo – dąb szypułkowy, obwód: 370 cm, wys. 27 m, wiek 150 lat, lokalizacja L. Kochanki oddział 137-a,
19. drzewo – dąb szypułkowy, obwód: 350 cm, wys. 25 m, wiek: 110 lat, lokalizacja: L. Kochanki oddział 138-d,
20. drzewo – dąb szypułkowy, obwód: 370 cm, wys. 30 m, wiek: 250 lat, lokalizacja: L. Kochanki 173-d,
21. drzewo – dąb szypułkowy, obwód: 410 cm, wys. 26 m, wiek: 150 lat, lokalizacja: L. Kochanki 181-w
22. drzewo – dąb szypułkowy, obwód: 360 cm, wys. 24 m, wiek: 170 lat, lokalizacja: L. Kochanki 200A-s
23. drzewo – buk, obwód: 464 cm, wys. 23 m, lokalizacja: L. Mestwinowo oddział 78-i
24. drzewo – buk, obwód: 480 cm, wys. 21 m, lokalizacja: L. Mestwinowo oddział 78-i

3.3. Kierunki i zasady ochrony na obszarach prawnie chronionych – ochrona zasobów użytkowych i inne wymagania prawne ochrony

3.3.1. Zasoby leśne i glebowe

Zasoby glebowe

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Na obszarze opracowania występują gleby klasy II oraz III podlegające w/w regulacji prawnej. Zajmują one łącznie 2 912,18 ha. W przypadku przeznaczenia na cele nierolnicze będą one wymagały uzyskania stosownej zgody właściwego ministra.

Zasoby leśne

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych chronione są wszystkie grunty leśne. Przeznaczenie ich na cele nieleśne następuje wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego za zgodą, odpowiednio:

- gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – właściwego Ministra (Środowiska);
- pozostałych gruntów leśnych - marszałka województwa wyrażonej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

3.3.2. Zasoby wód podziemnych

Strefa ochrony pośredniej

W rejonie Rokocina (południowa część obszaru gminy, przy granicy z miastem) znajduje się strefa ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wód podziemnych „Południe”. Została ona ustanowiona Rozporządzeniem nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 17 stycznia 2014r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim, powiat starogardzki, woj. pomorskie

(Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014r., poz. 511), które następnie zostało zmienione Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 13 kwietnia 2017 roku w Gdańsku zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim, powiat starogardzki, woj. pomorskie (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2017r., poz. 1617).

W § 4 w.w. rozporządzenia określono zakazy i nakazy obowiązujące na tym terenie. Zgodnie z jego brzmieniem na terenie ochrony pośredniej zakazuje się:

- 1) *wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, spełniających wymogi i warunki zgodnie z obowiązującymi przepisami;*
- 2) *składowania ścieków, osadów ściekowych i gnojowicy oraz rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojowicy;*
- 3) *stosowania środków ochrony roślin, które według zezwolenia na wprowadzanie środków ochrony roślin do obrotu klasyfikowane są jako niebezpieczne dla środowiska;*
- 4) *lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;*
- 5) *przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;*
- 6) *lokalizowania obiektów magazynowania produktów ropopochodnych oraz magazynów substancji szczególnie szkodliwych i substancji priorytetowych określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo wodne (z wyjątkiem produktów naftowych i substancji związanych z funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody oraz naziemnych, przydomowych zbiorników gazu płynnego), a także rurociągów do ich transportu;*
- 7) *lokalizowania cmentarzy i grzebania zwłok zwierzęcych;*
- 8) *wydobywania kopalin;*
- 9) *lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych, w tym studni kopanych i wierconych, z wyłączeniem modernizacji i rozbudowy ujęcia „Południe” w Starogardzie Gdańskim;*
- 10) *lokalizowania ferm hodowli zwierząt oraz nowych zakładów przemysłowych;*
- 11) *lokalizowania zabudowy mieszkaniowej bez podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;*
- 12) *mycia sprzętu i pojazdów mechanicznych poza myjniami wyposażonymi w systemy oczyszczania ścieków;*
- 13) *urządzania parkingów bez uszczelnionej nawierzchni i wyposażenia w kanalizację deszczową.*

Strefy ochrony bezpośredniej

Ponadto na obszarze gminy znajdują się 4 strefy ochrony bezpośredniej, utworzone dla poszczególnych studni wierconych - wykaz wraz z zajmowaną powierzchnią zestawiono w tabeli poniżej.

Tab. 23. Zestawienie stref ochrony bezpośredniej ujęć wody na obszarze gminy

Lp	Nr studni	Lokalizacja – działka	Powierzchnia (m ²)
1.	5, 5A	1, 2/1 – obr. Koteże - 1	744
2.	8, 13A	11,10 - obr. Koteże - 1	696
3.	11	34 - obr. Koteże - 1	322
4.	13	7 - obr. Koteże - 1	400

Źródło: opracowanie ekofizjograficzne (2019)

Zgodnie z Art. 127, 128 oraz 129. Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne:

1. Na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

2. Na terenie ochrony bezpośredniej należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

3. Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, a jego granice przebiegające przez wody powierzchniowe oznaczyć za pomocą rozmieszczonych w widocznych miejscach stałych znaków stojących lub pływających. Na ogrodzeniu oraz znakach należy umieścić tablice zawierające informację o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych. Zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub przemieszczania stałych znaków stojących lub pływających, oraz tablic zawierających informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

W związku z wygrodzieniem terenów stref ochrony bezpośredniej, zostały one jednocześnie wyłączone z bezpośredniego oddziaływania nie związanego z "ujmowaniem wody pracą urządzeń ściśle z tym związanych".

3.3.3. Zasoby surowców naturalnych

W myśl przepisów art. 125 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie, której wyrazem jest m. in. zabezpieczenie warunków do ich eksploatacji. Konieczność ochrony złóż wynika również z ustawy Prawo geologiczne i górnicze – art. 95.1 (udokumentowane złoża kopalin ujawnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w celu ich ochrony).

Wg danych Państwowego Instytutu geologicznego umieszczonych w systemie ewidencji zasobów złóż „MIDAS” na obszarze gminy występuje 13 udokumentowanych złóż kopalin naturalnych lub pospolitych, z czego 7 złóż kopalin zostało skreślone z bilansu zasobów. Zestawienie udokumentowanych złóż kopalin figurujących w bilansie zasobów kopalin, wraz z podstawowymi informacjami o złożu przedstawiono w poniższej tabeli (tab. 24).

Tab. 24. Udokumentowane złoża kopalin na obszarze gminy

Nazwa złoża	Surowiec	Powierzchnia całego złoża (ha)	Stan zagospodarowania	Zatwierdzenie dokumentacji według stanu na rok	Uwagi
Sucumin	surowce ilaste ceramiki budowlanej - ił	5,6	Eksplatacja złoża zaniechana	1998	
Dąbrówka	kruszywa naturalne - piasek	2,894	Złoże rozpoznane szczegółowo	1984	część złoża położona poza gminą
Barchnowy	kruszywa naturalne - piasek	11,25	Złoże rozpoznane szczegółowo	2016	
Kolincz	kruszywa naturalne - piasek	0,698	Eksplatacja złoża zaniechana	1992	

Klonówka	kruszywa naturalne – piasek, piasek ze żwirem	4,95	Eksploatacja złoża zaniechana	1999	
Nowa Wieś Rzeczna I	kruszywa naturalne - piasek	1,99	Złoże rozpoznane szczegółowo	2004	Ustalony obszar górniczy

3.3.4. Inne wymagania prawne związane z ochroną środowiska

Cmentarze

Wokół istniejących czynnych cmentarzy obowiązuje, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315), w strefie min. 150 m zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Na terenie gminy aktualnie wykorzystywane/czynne cmentarze, których dotyczą powyższe wymogi zlokalizowane są na terenie miejscowości: Krąg, Kokoszkowy, Sumin, Jabłowo.

Lasy ochronne

Zgodnie z Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach za lasy ochronne uznawane są lasy szczególnie chronione ze względu na ochronę gleby, wód, stanowiące ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej, mające szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa, położone w strefie obszarów miast i uzdrowisk itp. (art. 15 ww. ustawy).

Zgodnie z „Planem urządzenia lasu dla Nadleśnictwa Starogard. Sporządzony na okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2019 roku, na podstawie stanu lasu w dniu 1 stycznia 2010 roku” (2010), w obrębie Starogard lasy zajmują powierzchnię 6404,82 ha, z czego lasy ochronne stanowią powierzchnię 6346,37 ha w podziale na następujące kategorie ochronności:

- lasy glebochronne – 7,96 ha;
- lasy wodochronne – 1147,71 ha;
- lasy wokół miast – 5190,7 ha.

Zgodnie z art. 17 cytowanej ustawy na terenie lasów ochronnych określone są szczególne zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej (określone w odrębnym rozporządzeniu). Nie dotyczą one jednak w praktyce działań związanych z gospodarką przestrzenną prowadzoną przez gminę. Uznanie lasów za ochronne ma wymiar ekonomiczny w przypadku działań związanych z ich przeznaczeniem na cele nieleśne. Należności i opłaty roczne za wyłączenie z produkcji gruntów leśnych w lasach ochronnych są wyższe o 50% od należności i opłat w lasach gospodarczych (art. 12, ust. 12 - Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Elektrownie wiatrowe lokalizowane w gminach sąsiednich

Po wejściu w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, gdzie określono między innymi warunki, zasady i tryb lokalizacji oraz realizacji elektrowni wiatrowych; a także warunki lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych część obszaru gminy, na styku z gmina Pelplin i z gmina Bobowo na obszarze których planowane są do realizacji elektrownie wiatrowe objęta jest strefą zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi

funkcja mieszkaniowa. Przedsięwzięcia planowane w gminach sąsiednich posiadają pozwolenie na budowę, zatem należy je traktować tak samo jak przedsięwzięcia istniejące.

Farma wiatrowa w gminie Pelplin, która uzyskała pozwolenie na budowę lokalizowana jest w rejonie miejscowości Rajkowy, Bielawki Rożental i Nowy Dwór Pelpliński (bezpośrednio graniczącym z gminą Starogard). Wysokość całkowita projektowanych elektrowni wiatrowych wynosi ok. 171,5 m, zaś promień śmigła ok. 45m. Przyjmując zatem maksymalną wysokość $\times 10 +$ promień śmigła otrzymujemy zasięg strefy zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w odległości ok. 1750m. Strefa ograniczeń obejmuje zachodnią część obrębu geodezyjnego Lipinki Szlacheckie i południową część obrębu Klonówka, w tym większą część zainwestowaną wsi Klonówka. Zasięgi strefy pokazano na załączniku graficznym – Rysunku studium.

Planowany w zmianie studium (zmiana 4 – obszar położony w miejscowości Lipinki Szlacheckie) nowy teren inwestycyjny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony jest w zasięgu tej strefy. Zgodnie z zapisami Ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa na podstawie przepisów dotychczasowych. Zatem zgodnie z przepisami dopuszcza się możliwość wyznaczenia kierunku zmiany przeznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru w czasie obowiązywania przepisów przejściowych.

Na obszarze gminy Bobowo, planowane są do realizacji elektrownie wiatrowe między innymi w rejonie miejscowości Wysoka. Strefa ograniczeń dla zabudowy mieszkaniowej wynikająca z wydanych dla elektrowni wiatrowych pozwoleń na budowę wynosi ok. 1560 m, zaś na podstawie maksymalnych parametrów zapisanych w obowiązującym planie miejscowym aż ok. 1860 m. Dotyka to fragmentów gminy Starogard Gdański obejmujący tereny rolnicze i leśne, w większości bez zabudowy.

Jeżeli Inwestorzy nie zrealizują przedsięwzięć (tzn. elektrownie wiatrowe nie zostaną oddane do użytkowania) w ciągu 60 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy strefa przestanie obowiązywać. Według zapisów ustawy w ciągu 72 miesięcy od dnia od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa na podstawie przepisów dotychczasowych, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla funkcji mieszkaniowej można wydawać według przepisów dotychczasowych tylko przez 36 miesięcy od dnia od dnia wejścia w życie ustawy. Grunty w obrębie Dąbrówka, Koteże i Lipinki Szlacheckie objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, zaś w przypadku obrębu Klonówka Rada Gminy Starogard Gdański przystąpiła do opracowania planu miejscowego i procedura jego opracowania jest w toku.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze gminy Starogard Gdański obszary i obiekty stanowiące najcenniejsze zasoby środowiska kulturowego objęte zostały ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych oraz wpis do ewidencji zabytków. Łącznie w gminnej ewidencji zabytków (według stanu na dzień 4 marca 2020r.) ujętych jest 291 obszarów i obiektów, z czego 12 to obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego, dodatkowo 83 obiekty

figurują w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W gminnej ewidencji zabytków (według stanu na dzień 4 marca 2020r.) ujętych jest także 623 zabytków archeologicznych.

W obszarze gminy ustalono następujące obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego i krajobrazu o wartości lokalnej wskazane do ochrony:

- miejsce pamięci narodowej – miejsce kaźni w Lesie Szpęgawskim, wraz z pomnikiem, terenem cmentarza i grobami masowymi ofiar zbrodni,
- wartościowe historyczne układy ruralistyczne miejscowości,
- wartościowe historyczne zespoły zabudowy,
- zieleń historycznych parków i cmentarzy,
- historyczna zieleń komponowana związana z układem komunikacyjnym: aleje i szpalery drzew cenne krajobrazowo,
- elementy ekspozycji krajobrazu, w tym: otwarcia widokowe, ciągi ekspozycji krajobrazowej oraz strefy ekspozycji otoczenia wsi/ekspozycji panoramy miejscowości.

*Obszary i obiekty objęte ochroną zaznaczono na załącznik graficznym – Rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego), skala 1:10 000. Ze względu na skalę opracowania nie jest możliwym precyzyjne wskazanie wszystkich granic, a przedstawionych granic zespołów zabudowy czy układów zieleni nie należy utożsamiać z ewidencyjnymi granicami nieruchomości, określają one orientacyjny zasięg historycznych obszarów, który **wymaga uściślenia w planie miejscowym** (np. w dostosowaniu do podziałów ewidencyjnych). W planach miejscowych należy także ustanowić ewentualne strefy ochrony konserwatorskiej.*

4.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków

Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego zawiera aneks nr 1 do niniejszego opracowania.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, które określają zakres i zasady ich ochrony.

4.2. Obszary i obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków

Zgodnie z art. 22 ust. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na Gminną Ewidencję Zabytków składają się:

- *zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego (spis zawiera aneks nr 1 do niniejszego opracowania);*
- *inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (spis zawiera aneks nr 2 do niniejszego opracowania);*
- *inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Wójta Gminy Starogard Gdański w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (spis zawiera aneks nr 3 do niniejszego opracowania).*

W obszarach i dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego) obowiązuje:

- przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt, wielkość i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, materiały budowlane i kolorystyka obiektów, detal architektoniczny,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w historycznych zespołach pod warunkiem zharmonizowania z istniejącą zabudową o wartościach historycznych, pod względem gabarytów, ukształtowania dachów, formy architektonicznej, detali, materiałów budowlanych i kolorystyki oraz usytuowania,
- w obrębie zabytkowych zespołów ochronie podlegają: układ budynków i sposób zagospodarowania terenu,
- rozbudowa budynków (zmiany w obrębie elementów chronionych wymienionych wyżej) powinna być uzgodniona / opiniowana przez właściwego terenowo Konserwatora Zabytków,
- obowiązuje wymóg uzgadniania projektów budowlanych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji gminy.

4.3. Wartości dziedzictwa kulturowego i krajobrazu wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

Miejsce pamięci narodowej

Na obszarze gminy znajduje się miejsce pamięci narodowej upamiętniające miejsce kaźni w Lesie Szpęgawskim - serię zbiorowych egzekucji przeprowadzonych przez okupantów niemieckich w czasie II wojny światowej w okresie od września 1939r. do stycznia 1940r. Na miejsce pamięci składają się pomniki upamiętniające tragiczne wydarzenia, w tym pomnik z nazwiskami zidentyfikowanych ofiar postawiony w 80-tą rocznicę wydarzeń, teren cmentarza i tereny grobów masowych ofiar zbrodni. Miejsca te znajdują się w lesie w kilku lokalizacjach.

Przedmiotem ochrony jest lokalizacja elementów zagospodarowania; obowiązuje nakaz zachowania istniejących pomników, nagrobków i elementów małej architektury składających się na upamiętnienie miejsca kaźni, z możliwością ich przebudowy i budowy nowych elementów zagospodarowania w celu wyeksponowania historii miejsca.

Wartościowe, historyczne układy przestrzenne wsi

Dotyczy miejscowości: Dąbrówka (figurujący w GEZ) oraz Brzeźno Wielkie, Klonówka, Krąg, Linowiec, Rywałd, Siwiątka, Sumin, Sucumin oraz Szpęgawsk dla których należy wyznaczyć w planie miejscowym strefy ochrony konserwatorskiej.

W obszarach historycznych granic układu przestrzennego wsi obowiązuje:

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

W opracowaniach studialnych cennych układów ruralistycznych należy określić przede wszystkim:

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

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

Wartościowe historyczne zespoły zabudowy

W obszarach i dla obiektów w zespołach zabudowy wskazanych na załączniku graficznym – Rysunku studium obowiązuje:

- przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową, układem komunikacyjnym i historyczną zielenią,
- obowiązuje nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych,
- przedmiotem ochrony obiektów architektonicznych są: historyczna bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej, detal architektoniczny oraz układ budynków i sposób zagospodarowania terenu,
- postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji gminy.
- dla terenów historycznych parków towarzyszących zabudowie obowiązują zasady zagospodarowania jak dla historycznej zieleni parkowej.

Historyczna zieleń parków i cmentarzy

Dotyczy parków wiejskich i parków w zespołach dworsko-parkowych oraz cmentarzy w miejscowościach i okolicach miejscowości:

- Jabłowo, Owidz, Klonówka, Kolincz, Krąg, Nowa Wieś Rzeczna, Rokocin, Sucumin, Sumin i Szpęgawsk (parki)
- Brzeźno Wielkie, Dąbrówka, Jabłowo, Owidz, Klonówka, Kokoszkowy, Kolincz, Krąg, Linowiec, Nowa Wieś Rzeczna, Siwiątka, Sumin, Szpęgawsk, Trzcińsk (cmentarze)

obowiązują następujące zasady:

- przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń,
- postuluje się rehabilitację i przekształcenia parków i cmentarzy w ich historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny,
- postuluje się wykorzystanie parków jako tereny zieleni ogólnodostępnej oraz zieleni wzbogacającej ośnowę ekologiczną gminy.

Historyczna zieleń komponowana związana z układem komunikacyjnym

Dla alei drzew przydrożnych i szpalerów obowiązują następujące zasady:

- przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń w postaci alei przydrożnych lub szpalerów drzew,
- obowiązuje wymóg zachowania ich ciągłości i ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych
- pielęgnacja i wzmocnienie zieleni komponowanej związanej z układem komunikacyjnym pozwoli na zachowanie charakterystycznego krajobrazu Kociewia, z alejami drzew wyróżniającymi się z otoczenia.

Elementy ekspozycji krajobrazu

W obszarze gminy wyznaczono otwarcia widokowe oraz ciągi ekspozycji widokowej. Są one często związane z przyrodniczymi walorami krajobrazu i stanowią np. otwarcie widoku po wyjeździe z lasu na pola uprawne ze ścianą lasu w formie tła widoku, czy otwarcie widokowe z taflą jeziora z formie przedpola widokowego – jeśli widok trwa przez część drogi wtedy stanowi ciąg ekspozycji widokowej. Otwarcia widokowe związane są również widokiem panoramy wsi – jeśli jest czytelna wyznaczono również do ochrony strefę jej ekspozycji.

Ekspozycja krajobrazu kulturowego, w tym cennych historycznie panoram wsi: Dąbrówka, Klonówka, Kokoszkowy, Krąg, Sucumin, Sumin, Szpęgawsk oraz zespołów zabudowy założeń folwarcznych (w miejscowościach: Jabłowo, Owidz, Klonówka, Krąg, Nowa Wieś Rzeczna, Rokocin, Sucumin i Szpęgawsk) od strony ciągów komunikacyjnych, a także tło widoku podlegają ochronie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizacja obiektów wysokich lub o znaczącej powierzchni (w szczególności elektrowni wiatrowych czy ogniw fotowoltaicznych) wymaga opracowania analiz krajobrazowych. Szczegółowe analizy dotyczące lokalizacji tych obiektów należy wykonać po ustaleniu charakterystycznych parametrów planowanych urządzeń na etapie sporządzania planów miejscowych lub określania uwarunkowań lokalizacyjnych w decyzjach środowiskowych.

Lokalne wartości dziedzictwa kulturowego

W krajobrazie kulturowym gminy wyróżniają się elementy zagospodarowania typowe dla regionu Kociewia, tj. występowanie siedlisk luźno rozlokowanych w gruntach rolnych (zabudowa rozproszona) w pofałdowanym krajobrazie otwartym czy nasadzenia alejowe wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Elementy te podlegają ochronie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności o ile nie zostały wcześniej ujęte w ewidencji zabytków.

We wszystkich miejscowościach występują obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, które zachowują tradycję budowlaną regionu Kociewia, tj.: proporcja rzutu budynków w kształcie prostokątnym, kształt dachu w formie wysokiego, symetrycznego dachu dwuspadowego. Obiekty te należy poddać ochronie na poziomie przepisów lokalnych – objąć ochroną ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnie w zakresie historycznych: bryły budynków i kształtu dachu, zachowanego detalu architektonicznego. Wskazanie tych obiektów na poziomie całej gminy jest niemożliwe, gdyż wymaga szczegółowego rozpoznania w każdej miejscowości, które będzie możliwe na etapie analiz planistycznych do opracowanych planów miejscowych.

4.4. Ochrona zabytków archeologicznych

Wykaz obiektów archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego zawiera aneks nr 1 do niniejszego opracowania.

Ogólne zasady ochrony dla obiektów archeologicznych są następujące:

- w granicach stref ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, który określi zakres i sposób przeprowadzenia niezbędnych do wykonania badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- tereny płaskich stanowisk archeologicznych mogą być przeznaczone pod zagospodarowanie po przeprowadzeniu archeologicznych badań ratowniczych i sporządzeniu dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej;
- dla stanowisk o własnej formie krajobrazowej – grodzisk i cmentarzysk przewidzianych do trwałej ochrony – wprowadza się znaczne ograniczenia inwestowania na ich terenie i na obszarze przylegającym bezpośrednio do nich – zasady zagospodarowania określi Wojewódzki Konserwator Zabytków po przeprowadzeniu stosownych badań terenowych,
- w folderach i przewodnikach turystycznych należy umieścić informacje o zabytkach archeologicznych, uzyskanych w trakcie prac wykopaliskowych.

4.5. Gminny Program Opieki nad Zabytkami

Gminny Program opieki nad zabytkami Gminy Starogard Gdański na lata 2020-2023 został opracowany w 2020 r. przez Pracownię Archeologiczną Relikt Judyta Nawrot-Bukowiec w Robczycach, przyjęty Uchwałą Nr XXIV/252/2020 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 27 sierpnia 2020r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020r., poz. 3985)

W programie wskazano następujące priorytety i kierunki działań Programu Opieki nad Zabytkami gminy Starogard Gdański na lata 2020 – 2023:

PRIORYTET I: OCHRONA I REWALORYZACJA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Kierunki działań:

- Zahamowanie procesu degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,

PRIORYTET II: KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I JEGO OCHRONA

Kierunki działań:

- Zespoleńczenie działań w zakresie ochrony środowiska kulturowego i naturalnego, przyrodniczego;
- Rozszerzanie zasobu i jego ochrony w Gminie

PRIORYTET III: PROMOCJA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I PIELEGNACJA TOŻSAMOŚCI REGIONALNEJ

Kierunki działań:

- Szeroki dostęp do informacji o dziedzictwie kulturowym Gminy
- Popularyzowanie wiedzy o regionalnym dziedzictwie kulturowym gminy
- Podniesienie świadomości społecznej dotyczącej dziedzictwa kulturowego

Dla każdego kierunku działania rozpisano szczegółowe zadania zmierzające do realizacji poszczególnych priorytetów w opiece nad zabytkami w gminie. Realizacja tych zadań przyczyni się do efektywniejszej ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego gminy.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

5.1. Cele polityki transportowej gminy

Do zadań koniecznych do realizacji, w celu zwiększenia konkurencyjności gminy na szczeblu lokalnym, regionalnym i krajowym, w zakresie rozwoju i polityki transportowej gminy należą zadania dotyczące:

- konieczności rozbudowy i modernizacji infrastruktury służącej poprawie dostępności transportowej oraz wzmocnieniu konkurencyjności i spójności regionu: dróg gminnych, ulic, mostów, placów, parkingów itp., w oparciu o środki strukturalne i własne, w szczególności zapewniający:
 - dostęp do poszczególnych elementów sieci osadniczej i wzajemne powiązania między nimi, zwłaszcza dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - dostęp do obszarów przemysłowych i ich powiązania rynkami zbytu, zapleczem kooperacyjnym oraz obszarami tworzącymi zaplecze rynku pracy,
 - dostęp do centrów usługowych i powiązania z obszarami obsługi
 - dostęp obiektów infrastruktury technicznej z obszaru obsługi;
- poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenia jego uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie, przy jednoczesnym zapewnieniu warunków do sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się osób i towarów.
- budowy ścieżek rowerowych i ciągów pieszych m.in. wzdłuż głównych tras komunikacyjnych gminy.
- konieczności zmniejszenia czasu dostępności do ośrodków regionalnych i ponadregionalnych.
- podjęcia działań zmierzających do rozwoju lokalnego transportu zbiorowego i poprawy jakości obsługi nim terenu gminy, w celu poszerzenia dostępności do obszarów peryferyjnych, w tym z wykorzystaniem różnych rodzajów transportu.
- rozwoju turystyki, w tym rozwoju terenów rekreacyjnych, wyznaczanie tras rowerowych, szlaków pieszych, odpowiednie oznakowanie itp.
- tworzenia warunków dla zwiększania poziomu inwestycji, promowania zrównoważonego rozwoju i spójności przestrzennej, poprzez współpracę z organizacjami pozarządowymi, społecznościami lokalnymi i regionalnymi oraz innych województw, a nawet państw;
- usprawnienia zarządzania drogami i transportem drogowym poprzez współpracę jednostek administracji z zarządcami elementów infrastruktury czy przewoźnikami.

5.2. Układ komunikacji drogowej

Rozbudowa/przebudowa sieci drogowej w gminie powinna uwzględniać hierarchizację elementów sieci, wymagania w zakresie użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, kontrolę dostępności określoną warunkami technicznymi, rekomendacje wynikające z analizy oddziaływania planowanego elementu sieci na bezpieczeństwo ruchu drogowego.

Gmina Starogard Gdański w ramach ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej województwa położona jest w **korytarzu transportowym – południowym (Tczew –**

Starogard Gdański – Chojnice), gdzie głównym szkieletem jest droga krajowa nr 22. Pozostałe elementy sieci ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej na obszarze gminy tworzą:

- autostrada (A) – droga A1, (trasa exterytorialna - brak możliwości obsługi bezpośredniej zabudowy, brak węzła drogowego na obszarze gminy);
- drogi główne (G) – droga nr 222 (odcinek: droga S6 węzeł „Gdańsk Południe” – Trąbki Wielkie – Jabłowo), droga nr 229 (odcinek: droga nr 222 Jabłowo – droga nr A1 węzeł „Pelplin” – droga nr 91 Rudno);
- droga zbiorcza Z – pozostałe odcinki dróg wojewódzkich - droga nr 222.

Sieć tę uzupełniają drogi powiatowe w klasie dróg zbiorczych.

W ramach ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej najistotniejszym elementem jest planowana obwodnica miasta Starogardu, której zasadnicza część zlokalizowana jest na obszarze gminy Starogard Gdański (a w niektórych rozważanych wariantach cały jej przebieg). Trasa przebiegu obwodnicy miasta nie została dotychczas sfinalizowana projektowo i nadal pozostaje w fazie wyboru wariantu. Jest jednak nadzieja na przyspieszenie prac projektowych, bowiem inwestycja została ujęta w „Programie budowy 100 obwodnic na lata 2020-2030”. Według danych Ministerstwa Infrastruktury (stan na marzec 2020) obwodnica Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22 znajduje się na następującym etapie przygotowania inwestycji:

- Stan prac przygotowawczych:
W związku z ujęciem inwestycji na liście rezerwowej Programu Budowy Dróg Krajowych, rozpoczęły się już dla niej prace przygotowawcze. Obecnie trwają prace na etapie Studium Techniczno-Ekologiczno-Środowiskowego. Zawarto porozumienie z miastem, które finansuje obecny etap prac przygotowawczych.
- Planowana data ogłoszenia przetargu: I kw. 2023 r.
- Cel realizacji inwestycji:
Podstawowym celem budowy obwodnicy Starogardu Gdańskiego jest wyprowadzenie ruchu tranzytowego, jaki koncentruje się w mieście na drodze krajowej nr 22. Chodzi przede wszystkim o intensywny ruch regionalny, ale także ruch tranzytowy.
Nastąpi poprawa bezpieczeństwa mieszkańców, odciążenie układu komunikacyjnego i zwiększenie przepustowości w Starogardzie Gdańskim. Inwestycja poprawi również warunki i bezpieczeństwa przejazdu dla ruchu dalekobieżnego i regionalnego. Jednocześnie zachowane zostaną najwyższe wymogi ochrony środowiska, zdrowia i życia mieszkańców oraz zrównoważonego rozwoju.

Sporządzone w 2016 r. „Studium techniczno-ekologiczno-środowiskowe Obwodnicy Starogardu Gdańskiego”¹³ przewiduje 3 zasadnicze warianty przebiegu drogi:

- – wariant I - najkrótszy, przewiduje przebieg drogi w południowej części miasta. Z istniejącą drogą łączyłaby się w dwóch węzłach zlokalizowanych: we wschodniej części miasta - na terenie leśnym przy ul. Mickiewicza oraz w zachodniej części miasta (częściowo poza jego granicami) przy ul. Zblewskiej. Długość trasy wyniosłaby około 8 km, w tym w części przebiegałaby przez teren lasu (około 9,2 ha lasu do ewentualnej wycinki). Trasa nie obsługiwałaby terenów przyległych, powiązania z miastem jedynie poprzez skrzyżowania – z Jeżynową (połączenie z dotychczasową drogą krajową nr 22), Lubichowską (np. poprzez rondo lub skrzyżowanie skanalizowane), Pelplińską - drogą wojewódzką nr 222 (z rozwiązaniem także dojazdu do SSE), drogą krajową nr 22 w rejonie Stada Ogierów. W ul. Hermanowskiej, Zachodniej oraz na trakcie leśnym planowane są obiekty mostowe.

¹³ Studium korytarzowe oraz studium techniczno-ekologiczno-środowiskowe wraz z materiałami do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy Obwodnicy Starogardu Gdańskiego, Transprojekt Gdański sp. z o.o. Gdańsk 2016

- – wariant II to wariant pośredni pomiędzy wariantami I i III. Według tego wariantu obwodnica rozpoczynałaby się za Rokocinem, ulicę Lubichowską w Starogardzie przecinałaby na północ od Osiedla Przylesie, a drogę wojewódzką do Pelplina już poza granicami miasta - nowy węzeł drogowy powstałby około 800 m za ulicą Jabłowską. Następnie droga skręcałaby na północ, aby za Stadem Ogierów połączyć się z obecną drogą krajową nr 22.
- – wariant III - najdłuższy, piętnastostokilometrowy, przewiduje przebieg drogi w całości na obszarze gminy, przez stosunkowo mało zagospodarowane obszary gminy wiejskiej. W tym wariantcie obwodnica rozpoczynałaby się tuż za Sucuminem, skręcając dość ostro w prawo i omijając od południa Koteże. Węzeł na skrzyżowaniu z drogą do Lubichowa powstałby około 2 km od Osiedla Przylesie. Skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 222 zlokalizowane byłoby przed wjazdem do Jabłowa. Dalej obwodnica kierowałaby się na północ, aby za Stadem Ogierów połączyć się z obecną drogą krajową nr 22.

Wariant I nie jest brany pod uwagę do dalszych szczegółowych prac projektowych, tym bardziej, że w obowiązującym dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański (2018r.) przebieg tego wariantu w ogóle nie został uwzględniony.

W toku dalszych prac oraz konsultacji społecznych proponowanych rozwiązań projektowych powstały dalsze warianty przebiegu obwodnicy, między innymi łączące opisane powyżej warianty, w tym preferowany, najbardziej prawdopodobny realizacyjnie wariant: IIIA+IIA+II.

Dane techniczne planowanej drogi są następujące:

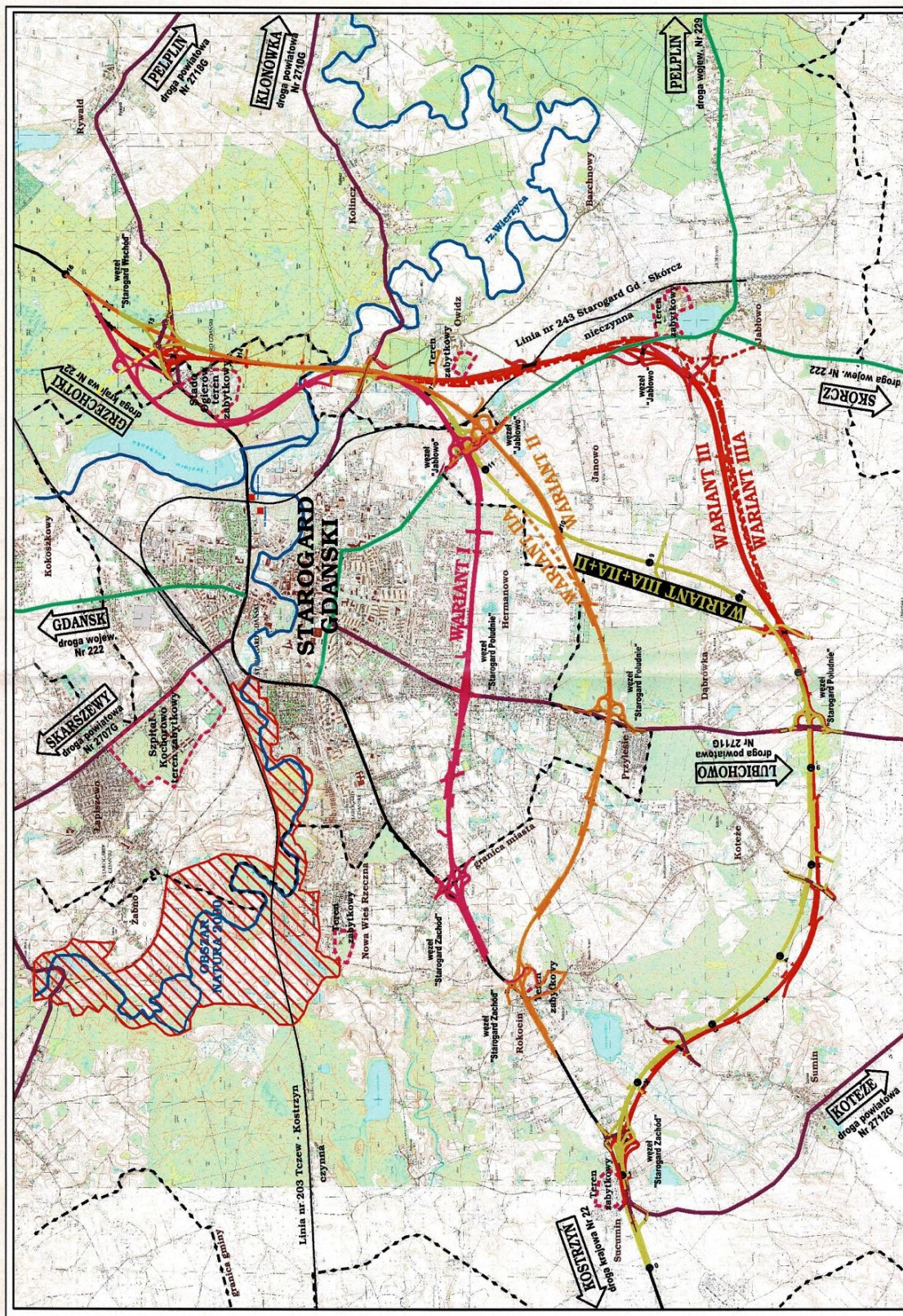
Przekrój	2+1 (z pasami do wyprzedzania)
Klasa drogi	GP
Obciążenie	115 kN/oś
Prędkość projektowa	80km/h
Szerokość pasa ruchu	3,50 m
Szerokość dodatkowego pasa ruchu	3,50 m
Skrajnia pionowa drogi	min 4,70 m
Kategoria ruchu	KR5

W każdym z wariantów przebiegu planowanej obwodnicy Starogardu jej trasa spowoduje częściowe przerwanie ciągłości przestrzennej ekosystemów leśnych i dolinnych, w tym w szczególności wchodzących w skład korytarza ekologicznego rangi regionalnej rzeki Wierzycy, w związku z czym należy zapewnić przy budowie drogi przejścia dla zwierząt oraz zastosować nietransparentne ekrany osłonowe na trasach migracji ptaków.

BUDOWA OBWODNICY STAROGARDU GDAŃSKIEGO

Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe

wraz z materiałami do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach



Ryc. 3. Warianty przebiegu obwodnicy Starogardu Gdańskiego

Oprócz obwodnicy miasta Starogardu Gdańskiego zadaniami związanymi z ponadlokalną siecią dróg, a ważnymi dla funkcjonowania miejscowości w gminie są:

- obejście wsi Kokoszkowy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 222 – rozwiązanie to nie zostało ujęte w projekcie przebudowy drogi wojewódzkiej, ani nie jest planowane przez Zarządcę drogi, ale jako umieszczone w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy w dalszym ciągu jest wskazywane jako planowana inwestycja drogowa na obszarze gminy
- obejście południowe wsi Jabłowo w ciągu drogi wojewódzkiej nr 229 – rozwiązanie nie stanowi obecnie projektu przygotowywanego przez Zarząd Dróg Wojewódzkich ale jako umieszczone w dotychczasowej polityce przestrzennej gminy w dalszym ciągu jest wskazywane jako planowana inwestycja drogowa na obszarze gminy.

Wskazane inwestycje zostały koncepcyjnie przedstawione na rysunku studium, ale bez uruchamiania procesów lokalizacyjnych i związanych z nimi skutków prawnych. Aktualnie (01.2020) w województwie pomorskim przeprowadzania jest weryfikacja sieci dróg wojewódzkich, rozpoczęto prace nad planem sieci dróg wojewódzkich. W opracowaniu tym zostanie ostatecznie przesądzona kwesta obwodnic miejscowości w ciągu dróg wojewódzkich nr 222 i 229.

Nie przewiduje się zmian w sieci dróg powiatowych.

W zakresie dróg gminnych (publicznych oraz wewnętrznych ważnych dla powiązań lokalnych i obsługi zabudowy) rekomenduje się następujące działania:

- wytyczenie i budowa nowych dróg na styku z miastem Starogard Gdański w miejscowościach Kokoszkowy i Nowa Wieś Rzeczna,
- modernizacja wybranych odcinków dróg o nawierzchni twardej będącej złym stanie technicznym,
- przebudowa dróg gruntowych, zapewniających podstawowy dojazd do ośrodków wiejskich.

Docelowa konstrukcja układu drogowego pozostanie w dużej mierze w takim samym układzie jak obecnie. Główny szkielet systemu transportowego DK nr 22 w układzie równoleżnikowym oraz DW nr 222 w układzie południkowym oraz DW nr 229 zapewniają powiązanie z węzłem autostrady „Pelplin” oraz „Swarożyn” (oba węzły poza granicami gminy). Są to elementy układu drogowego ponadlokalnego, które spełniają funkcje od obsługi ruchu międzynarodowego, poprzez powiązania między miastami sąsiednimi, aż do powiązań wewnętrznych miejscowości położonych przy tych drogach. Niestety drogi układu ponadlokalnego pozostaną nadal dla niektórych miejscowości także drogami układu wewnętrznego.

Drogi powiatowe obsługują zarówno powiązania zewnętrzne i dostęp do ośrodka powiatowego oraz powiązania wewnętrzne - podstawowy dostęp do poszczególnych ośrodków gminnych.

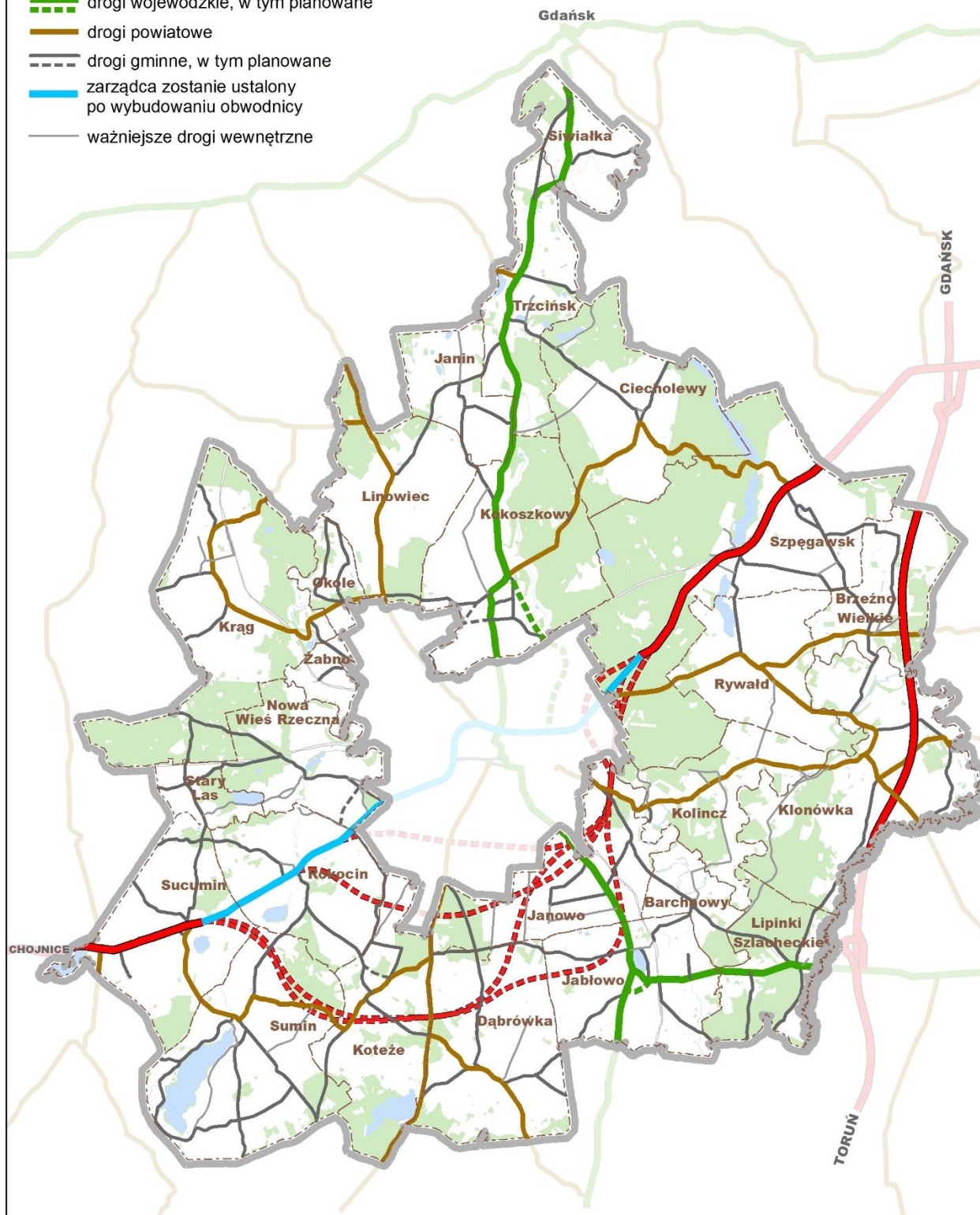
Drogi gminne zapewniają wzajemne powiązania gminnych ośrodków, stanowią wewnętrzną ramę komunikacyjną i wraz z drogą wewnętrznymi stanowią element układu drogowego służącemu bezpośredniej obsłudze zabudowy.

Znaczące zmiany w konstrukcji układu drogowego mogą pojawić się dopiero po wybudowaniu obwodnicy Starogard Gdańskiego, która stanowić będzie nowy odcinek drogi krajowej nr 22, zaś obecny fragment drogi krajowej nr 22 na odcinku od Sucumina , aż do granicy miasta i gminy po wschodniej stronie zmieni zarządcę; prawdopodobnie będzie to droga wojewódzka, być może nawet powiatowa. Docelowy układ drogowy przedstawia poniższy schemat (Ryc. 4).

DOCELOWA SIĘĆ DROGOWA - SCHEMAT

Podział dróg ze względu na zarządcę

- — — drogi krajowe, w tym planowane
- — — drogi wojewódzkie, w tym planowane
- — — drogi powiatowe
- — — drogi gminne, w tym planowane
- — — zarządca zostanie ustalony po wybudowaniu obwodnicy
- — — ważniejsze drogi wewnętrzne



Ryc. 4. Konstrukcja układu drogowego – zarządcy dróg.

Realizacja poprawy stanu dróg oraz rozbudowa sieci drogowej wymaga określenia parametrów technicznych, które będą stosowane przy decyzjach lokalizacyjnych, sporządzanych planach miejscowych i projektowaniu budowlanym. Studium przedstawia docelowe klasy techniczne dróg na obszarze gminy, ewentualne modyfikacje powiązań mogą zmienić nie tylko kategoryzację dróg ale również ich klasy techniczne, dotyczy to w szczególności stanu po wybudowaniu obwodnicy Starogardu Gdańskiego.

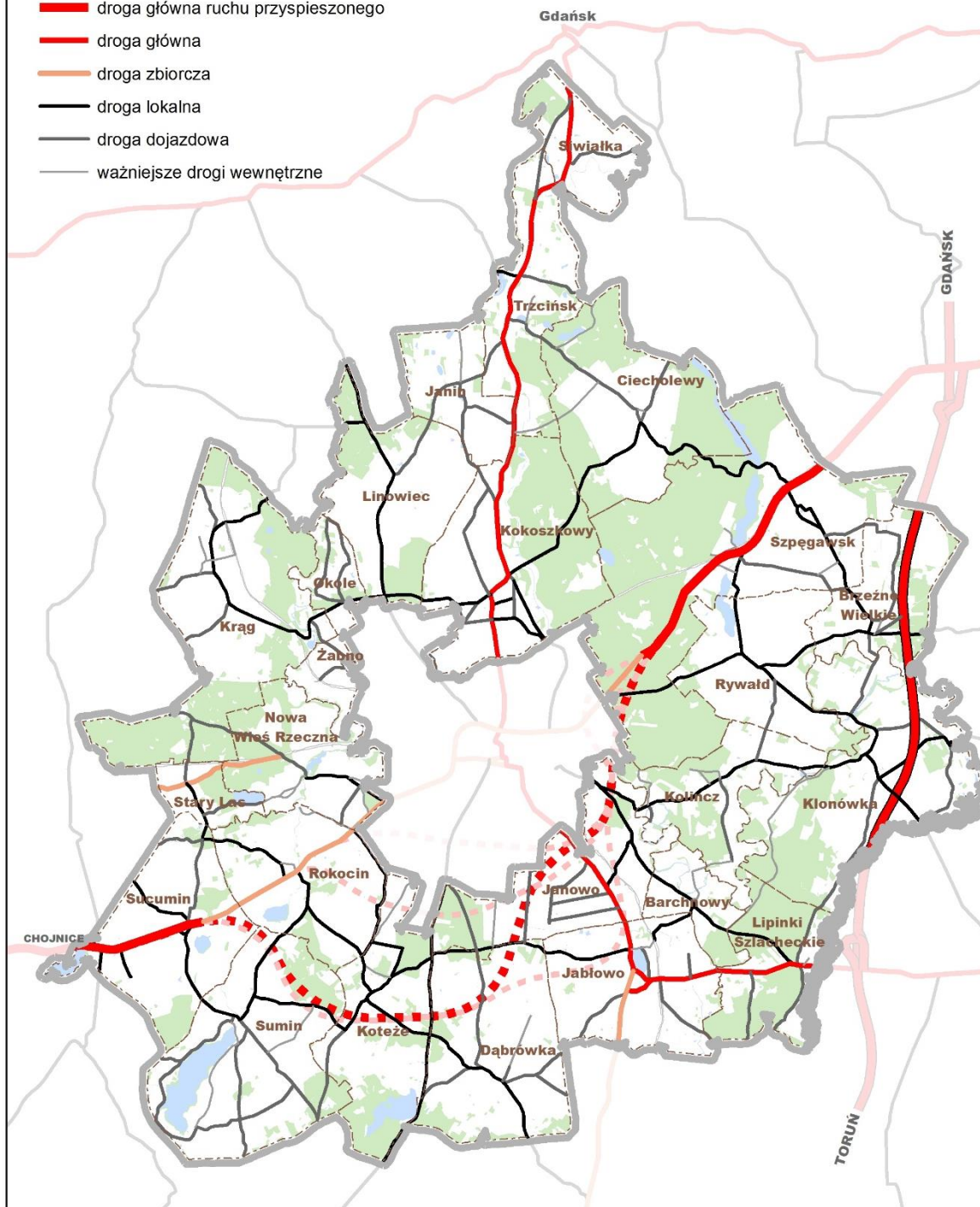
Po wykonaniu inwestycji zarządcy dróg wojewódzkich, przebiegające przez gminę drogi ponadlokalne zmieniły na fragmentach dotychczasową klasyfikację. Po przebudowie drogi 229 i 222 uzyskały klasę techniczną główną G. Podniesienie klasy dróg ma też wpływ na tereny sąsiednie – drogi zyskują lepsze parametry techniczne i będą bezpieczniejsze, ale skomplikuje się dostęp do terenów planowanej (a niekiedy istniejącej zabudowy). Planowane, nowe rozwiązania komunikacyjne będą musiały uwzględniać wymogi dla klasy G – np. lokalizacje nowych zjazdów na tereny zabudowy oraz odległości pomiędzy skrzyżowaniami.

Drogi powiatowe co do zasady powinny posiadać klasę techniczną zbiorczą „Z”, jednak niektóre odcinki pełnią faktycznie funkcję dróg lokalnych „L”. Drogi gminne różnicują swoją klasyfikację, na drogi lokalne i dojazdowe, wyjątkowo drogi zbiorcze w zależności od tego, czy zapewniają podstawowy dojazd do wsi, czy też wyłącznie obsługują zabudowę wiejską. Model klasyfikacji technicznej dróg przedstawia poniższy schemat (Ryc. 5)

DOCELOWA SIĘĆ DROGOWA - SCHEMAT

Docelowe klasy techniczne dróg

- autostrada
- droga główna ruchu przyspieszonego
- droga główna
- droga zbiorcza
- droga lokalna
- droga dojazdowa
- ważniejsze drogi wewnętrzne



Ryc. 5. Docelowe klasy techniczne dróg.

5.3. Transport kolejowy

Infrastruktura transportu kolejowego leży poza kompetencjami samorządu gminnego. Również działalność przewozowa, zasadniczo nie należy do zadań gminy. Istnieje jednak możliwość, w drodze porozumień lub powierzenia kompetencji, uczestnictwo w przedsięwzięciach zmierzających do utrzymania ruchu kolejowego lub wprowadzana jego nowych form. Główne znaczenie w przewozach kolejowych na obszarze gminy ma jedyna czynna linia kolejowa: nr 203 Tczew – Kostrzyn. Zarząd Województwa prowadzi wspólnie z agendami PKP działania zmierzające do zapewnienia obsługi tej linii przez państwowych i prywatnych przewoźników. Dostęp z obszaru Gminy do połączeń kolejowych na tej trasie odbywa się i odbywać się będzie poprzez stację kolejową w Starogardzie Gdańskim. Uzupełnia go przystanek w Szpęgawsku, który jednak pełni drugorzędną rolę – zatrzymują się tutaj nieliczne składy. W związku z planem utworzenia w oparciu o przystanek w Szpęgawsku węzła integracji ruchu kołowego, kolejowego i rowerowego niezbędne jest zabezpieczenie terenów w sąsiedztwie planowanego przystanku zintegrowanego, które będą mogły być wykorzystane na funkcjonowanie przedsięwzięć towarzyszących. Ze strony gminy, istotne byłyby powiązania sieci drogowej, obsługującej wschodnie obszar gminy z tą linią kolejową, w tym zapewnienie dostępu do przystanku w Szpęgawsku, przy uwzględnieniu obsługi tych powiązań za pośrednictwem systemów transportu zbiorowego oraz systemu ścieżek rowerowych, a także organizacja parkingów przesiadkowych.

Aktualnie na odcinku linii kolejowej nr 203 Tczew – Łąg Wschód prowadzona jest przebudowa linii wraz z elektryfikacją i budową łącznicy z linią kolejową nr 201 (etap 1 do 2020r.) w ramach inwestycji pn.: „Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz-Trójmiasto, obejmującym linii nr 201 i 203”.

Odrębną kwestią jest dawna linia kolejowa nr 243 (Skórcz – Skarszewy). Los północnego fragmentu jest przesądzony w długiej perspektywie – połączenia kolejowe zostały zlikwidowane, a tory na znacznych odcinkach są rozebrane. Pozostały jednak wydzielone geodezyjnie tereny, tworzące ciągły pas wzdłuż dawnego przebiegu tej linii. W tym zakresie gmina powinna dołożyć starań, aby nie zostały one fragmentarycznie sprywatyzowane, gdyż utrata ciągłości tego pasa spowoduje, że wszelkie próby odtworzenia tych powiązań przy pomocy innych środków transportowych mogą okazać się niemożliwe. Pozytywnym działaniem w tym zakresie jest zrealizowany, w ramach działań Starogardzkiego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego, szlak pieszo-rowerowy wraz z miejscami parkingowymi, platformami widokowymi, miejscami piknikowymi po trasie byłej linii kolejowej, na istniejącym nasypie kolejowym. Początek szlaku znajduje się w pobliżu skrzyżowania drogi powiatowej nr 2706G z byłym torowiskiem w Kręgu. Na początku szlaku zlokalizowano również parking przeznaczony dla użytkowników. Koniec wyznacza przecięcie torowiska i granicy administracyjnej Gminy Starogard Gdański i Miasta Starogard Gdański w Żabnie

Wykorzystanie południowego odcinka ciągle pozostaje realne. Jednak decyzja, czy będzie on służyć ruchowi turystycznemu, dojazdowi do Starogardu czy będzie on wbudowany, jako element, w szerszy system transportu zbiorowego budowanego w ramach porozumienia powiatowego i międzygminnego, wymaga głębokiej analizy potrzeb przewozowych i możliwości finansowania takich rozwiązań, przede wszystkim na szczeblu województwa.

5.4. Parkowanie pojazdów

Jednym z grupy działań mających na celu poprawę funkcjonowania systemu transportowego gminy jest realizacja zasad polityki parkingowej. W tym zakresie konieczne jest uporządkowanie parkowania głównie w pobliżu punktów użyteczności publicznej, tj. szkół, urzędów, kościołów, cmentarzy, obszarów przemysłowych czy handlowo-usługowych. Parkingi wraz z infrastrukturą drogową obsługującą przyległy teren przewidzieć należy także we wskazanych czy potencjalnych strefach rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych lub w ich bezpośrednim pobliżu, przy założeniu, że powinny one być wyposażone w elementy

infrastruktury i udogodnienia nie tylko na posiadaczy pojazdów silnikowych, ale także dla rowerzystów, pieszych itp.

Proponuje się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy:

1. 1 miejsce postojowe / każdy budynek mieszkalny jednorodzinny;
2. 1 miejsca postojowego / każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
3. 0,75 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
4. 1 miejsce postojowe / 1 pokój w motelach, hotelach, pensjonatach, hotelach pracowniczych, domach dziennego i stałego pobytu dla osób starszych i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników w liczbie 1 miejsce postojowe / 2 pracowników,
5. 1,5 miejsca postojowego / 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
6. stadiony, boiska otwarte, usługi sportu i rekreacji – min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących oraz 2 miejsca postojowe dla autokaru,
7. szkoły – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 osobę zatrudnioną. Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka),
8. obiekty dydaktyczne, przedszkola, świetlice – min. 5 miejsc postojowych na 1 oddział, Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka),
9. obiekty usługowo przemysłowe – hale przemysłowe, place składowe, hurtownie, magazyny – 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu/powierzchni składowej,
10. rzemiosło usługowe – min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

Ustalenia szczegółowe dotyczące lokalizacji miejsc parkingowych, ich funkcjonowania, wymaganych wskaźników obowiązujących dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych, zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uprzednim przeprowadzeniu szczegółowej analizy uwarunkowań dla konkretnego obszaru. Także tereny istniejącego zainwestowania, w szczególności w centrum miejscowości wymagać będą indywidualnego podejścia do ustalania wskaźników miejsc postojowych.

5.5. Transport zbiorowy

Cele rozwoju transportu zbiorowego są następujące:

- Zapewnienie optymalnej obsługi obszaru gminy poprzez transport zbiorowy, w tym, powiązanie obszaru wsi z miastem Starogard Gdański, powiązań pomiędzy ośrodkami w układzie centrum-centrum, przy czym przystanki winny lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych, zapewniając do nich dobry dostęp oraz wzmacniając ich atrakcyjność;
- Zapewnienie jakości obsługi zapewniającej konkurencyjność transportu zbiorowego względem transportu indywidualnego.

Zgodnie z ustawą o publicznym transporcie zbiorowym gmina winna na swoim terenie organizować tzw. gminne przewozy pasażerskie. Gmina, jako jednostka podziału administracyjnego, który zamieszkuje poniżej 20 tys. mieszkańców, raczej nie będzie w stanie powołać wyspecjalizowanego podmiotu realizującego te obowiązki. Można rozważyć w przyszłości powołanie, np. przy współudziale samorządu powiatowego i innych gmin komunalnego zarządu transportu zbiorowego, który łączyłby organizację powiatowych

przewozów pasażerskich i prowadzonych w drodze porozumienia gminnych przewozów pasażerskich dla gmin, które chciałyby skoordynować swoje działania na obszarze powiatu, w szczególności dotyczyć to powinno gminy miasta Starogard Gdański.

Warunkiem atrakcyjności transportu jest, oprócz jakości i komfortu taboru, odpowiednie rozmieszczenie przystanków, tak aby izochrony dojścia pieszego były akceptowalne oraz odpowiednia częstotliwość odjazdów. Niezbędne jest, aby pojazd odjeżdżał co kilka-, kilkanaście minut w przewidywalnych sekwencjach, zależnych od pory dnia. Aby to było możliwe, w zależności od trasy powinien być stosowany zróżnicowany pod względem wielkości tabor, który pozwoli utrzymać określoną efektywność i opłacalność przewozów. W skali gminy ten system może okazać się nie możliwy do urzeczywistnienia, natomiast w skali powiatu, przy dużej gęstości zaludnienia, którą się on charakteryzuje, może to być realne. W tak zaplanowanym systemie przewoźnikami mogą być komercyjne podmioty

Obecnie gmina w zakresie transportu zbiorowego jest obsługiwana przez przedsiębiorstwo PKS Starogard Gdański oraz przez prywatnego przewoźnika Firmę „Owsiak”. Niezależnie od decyzji w sprawie zachowania tras przejazdu autobusów, ich częstotliwości czy funkcjonowania nowych przewoźników w zależności od zapotrzebowania mieszkańców, infrastruktura towarzysząca - wiaty przystankowe, wydzielone zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe stanowiące dojścia i dojazdy do przystanków, wymaga co najmniej doraźnej poprawy stanu technicznego.

W ramach działań Starogardzkiego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego, węzeł integracyjny w Starogardzie Gdańskim, co wiązała się z przebudową dworca kolejowego oraz budową multimodalnego węzła integracyjnego (zintegrowany węzeł przesiadkowy zbiorowego transportu publicznego). Celem przedsięwzięcia jest tworzenie warunków dla wysokiej mobilności mieszkańców MOF, podniesienie sprawności transportu zbiorowego oraz zintegrowanie różnych środków transportu (samochód, rower, autobusy oraz kolej) oraz wzrost poziomu dostępności zewnętrznej i spójności transportowej w regionie. Podobny węzeł – punkt przesiadkowy ma powstać w oparciu o przystanek kolejowy w Szpęgawsku. Inwestycja ta wymaga współdziałania samorządu gminy z samorządem województwa pomorskiego oraz finansowania zewnętrznego.

5.6. *Trasy rowerowe i szlaki turystyczne*

Trasy rowerowe

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 ustala sieć składającą się z systemów tras o znaczeniu regionalnym, ponadregionalnym i międzynarodowym. Przez obszar gminy przebiegają następujące trasy:

- **o znaczeniu międzyregionalnym:** nr 12 (*Trasa Zamków Polski Północnej*): woj. kujawsko-pomorskie – Lalkowy (gm. Smętowo Graniczne) - Gniew - Gniew (m.) - Korzeniewo (gm. Kwidzyn) - Ryjewo - Biała Góra (gm. Sztum) - Sztumskie Pole (gm. Sztum) - Malbork - Malbork (m.) – Lichnowy - Tczew (m.) - Tczew - **Starogard Gdański** - Skarszewy - Skarszewy (m.) - Stara Kiszewa - Kościerzyna - Kościerzyna (m.) - Stężyca - Sulęczyń - Parchowo - Niezabyszewo (gm. Bytów) - Bytów (m.) - Lipnica - Konarzyny - Chojnice - Chojnice (m.) - Silno (gm. Chojnice) - woj. kujawsko-pomorskie oraz od Chojnice (m.) - Chojnice - Człuchów - Człuchów (m.) - Czarne - Czarne (m.) - woj. zachodniopomorskie,
- **O znaczeniu regionalnym:**
 - nr 117: Gdańsk (m.) - Pruszcz Gdański (m.) - Pruszcz Gdański - Pszczółki - Trąbki Wielkie - Skarszewy - Skarszewy (m.) - **Starogard Gdański** - Starogard Gdański (m.) - Pelplin – Pelplin (m.) - Gniew - Gniew (m.),
 - nr 122: **Trzcińsk (gm. Starogard Gdański)** - Starogard Gdański (m.) - Zblewo - Kaliska - Czersk – Czersk (m.) - Zarzecze (gm. Czersk) - Chojnice - Chojnice (m.),

- nr 123: Starogard Gdański (m.) - **Starogard Gdański** - Bobowo - Skórcz - Skórcz (m.)
- Osiek - Brzeżno (gm. Osiek) - woj. kujawsko-pomorskie,.

System tras rowerowych o znaczeniu regionalnym, ponadregionalnym na obszarze gminy uzupełniają trasy o znaczeniu lokalnym (gminnym) przebiegające wzdłuż dróg powiatowych i gminnych. Trasy lokalne wykorzystywane są przez mieszkańców głównie w celach dojazdu do pracy czy szkoły.

Trasy i ścieżki rowerowe zalicza się do elementów sieci drogowej – ulicznej. Budowa sieci dróg rowerowych pełniących przede wszystkim funkcję komunikacyjną, ale i rekreacyjną ma na celu przede wszystkim zapewnienie użytkownikom rowerów bezpiecznego poruszania się w dogodnych warunkach środowiskowych. Dodatkowym działaniem, przy realizacji układu tras rowerowych, powinien być rozwój infrastruktury towarzyszącej, czyli elementów takich jak: parkingi wyposażone w miejsca wypoczynku, punkty informacyjne, serwisowe, wiaty itd.

Tam gdzie jest to konieczne i możliwe powinno się lokalizować drogi rowerowe jako wydzielone elementy, odseparowane od ruchu pojazdów, np. wzdłuż drogi krajowej czy wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu. Na pozostałych drogach można dopuścić ruch rowerowy wspólnie z ruchem pojazdów (z zastosowaniem elementów uspokojenia ruchu drogowego) przy uwzględnieniu parametrów regulowanych właściwymi przepisami odrębnymi.

W zakresie ruchu pieszego zasadne powinny być działania w celu stworzenia docelowej sieci ciągów pozwalających na sprawne, komfortowe i bezpieczne poruszanie się użytkowników. Priorytetem jest dążenie do stworzenia stosunkowo krótkich, dogodnych i bezpiecznych powiązań dla pieszych, wyposażonych w odpowiednie udogodnienia, przejścia, elementy bezpieczeństwa wynikające zarówno z potrzeb, jak i wymagań właściwych przepisów w tym zakresie.

Szczegółowe ustalenia w zakresie realizacji sieci tras (ścieżek) rowerowych oraz ruchu pieszego zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem szczegółowej analizy uwarunkowań dla konkretnego obszaru.

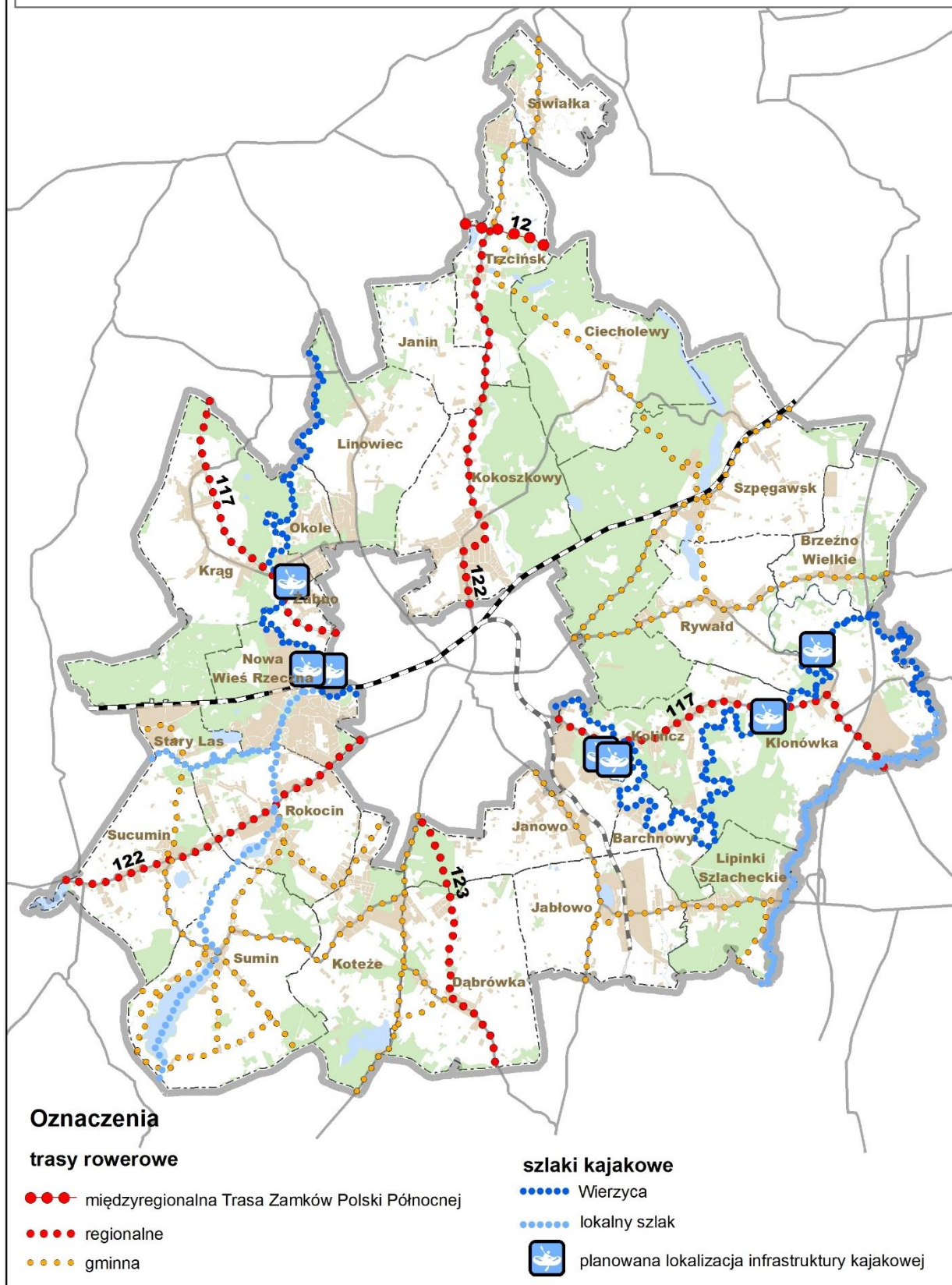
Inne trasy turystyczne

Poza trasami wskazanymi powyżej na obszarze gminy i terenu przyległego funkcjonuje szereg szlaków turystycznych rowerowych, pieszych, turystyki wodnej (kajakowej), w tym ponadregionalny i regionalny szlak wodny Wierzyca: Wierzyca, Wietcisa oraz Czarna Woda. Rozwijanie zagospodarowania turystycznego szlaków kajakowych zostało zapisane w planie zagospodarowania województwa jako zadanie do realizacji do roku 2020, między innymi poprzez budowę i modernizację pól biwakowych (m.in. urządzenie i wyposażanie w sanitariaty, suszarnie dla kajaków, przyłącza energetyczne i oświetlenie), stanic oraz punktów etapowych, miejsc wodowania i wyjmowania kajaków, miejsc przenoski przy przeszkodach oraz kompleksowe oznakowanie szlaków i dojazdów do przystani. Na obszarze gminy zlokalizowanych jest 7 miejsc realizowanych w ramach przedsięwzięcia „Pomorskie Szlaki Kajakowe”, tj.:

- Przystań kajakowa i pole biwakowe w **Kręskim Młynie**;
- Przystań i pole biwakowe w **Żabnie**;
- Przenoska przez elektrownię wodną w **Nowej Wsi Rzeczej**;
- Przystań przy **grodzisku w Owidzu**;
- Przenoska przy **elektrowni wodnej Owidz**;
- Przenoska przy **elektrowni wodnej Kolincz**;
- Przenoska i pole biwakowe przy **elektrowni wodnej Klonówka**.

Schemat przebiegu tras rowerowych i szlaków kajakowych przedstawia poniższy schemat graficzny.

SZLAKI TURYSTYCZNE



Ryc. 5 Schemat przebiegu tras rowerowych i szlaków kajakowych na obszarze gminy

5.7. Transport lotniczy

Na obszarze gminy funkcjonuje lądowisko Linowiec wpisane do ewidencji lądowisk Urzędu Lotnictwa Cywilnego w 2012 r. pod nr ewidencyjnym 111. Jest to lądowisko samolotowe we własności osoby prywatnej.

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Zaopatrzenie w wodę

Przewiduje się dalszą rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę, w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej oraz niezbędnych działań modernizacyjnych na funkcjonujących ujęciach wody w celu osiągnięcia wskaźnika 100 % ludności korzystającej ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz w celu dostawy wody dla terenów rozwoju gminy przewidzianych w dokumencie studium.

Docelowo na obszarze gminy funkcjonować będą następujące systemy wodociągowe:

1. System wodociągowy związany z ujęciem wody w Kręgu zaopatrujący w wodę miejscowości: Krag, Żabno, Okole i Linowiec;
2. System wodociągowy związany z ujęciami wody w m. Kokoszkowy oraz w Trzcińsku zaopatrujący w wodę miejscowości: Kokoszkowy, Janin, Ciecholewy, Trzcińsk i Siwiątka;
3. System wodociągowy związany z ujęciami wody w Suminie oraz w Dąbrówce zaopatrujący w wodę miejscowości: Nowa Wieś Rzeczna, Stary Las, Sucumin, Rokocin, Sumin, Koteże, Dąbrówka;
4. System wodociągowy związany z ujęciem wody w Jabłowie zaopatrujący w wodę miejscowości: Janowo, Jabłowo, Lipinki Szlacheckie, Barchnowy i Kolincz;
5. System wodociągowy związany z ujęciem wody w Klonówce zaopatrujący w wodę miejscowości: Klonówka, Rywałd, Brzeźno Wielkie, Szpęgawsk.

Dodatkowo w celu zapewnienia mieszkańcom alternatywnego źródła dostaw wody na wypadek awarii i innych nieprzewidzianych wypadków funkcjonować będą tzw. „spinki” układów wodociągowych; system 1 i 2 połączony spinką Janin – Linowiec, system 3 i 4 połączony spinką Janowo - Dąbrówka i system 4 i 5 połączony spinką Rywałd – Kolincz.

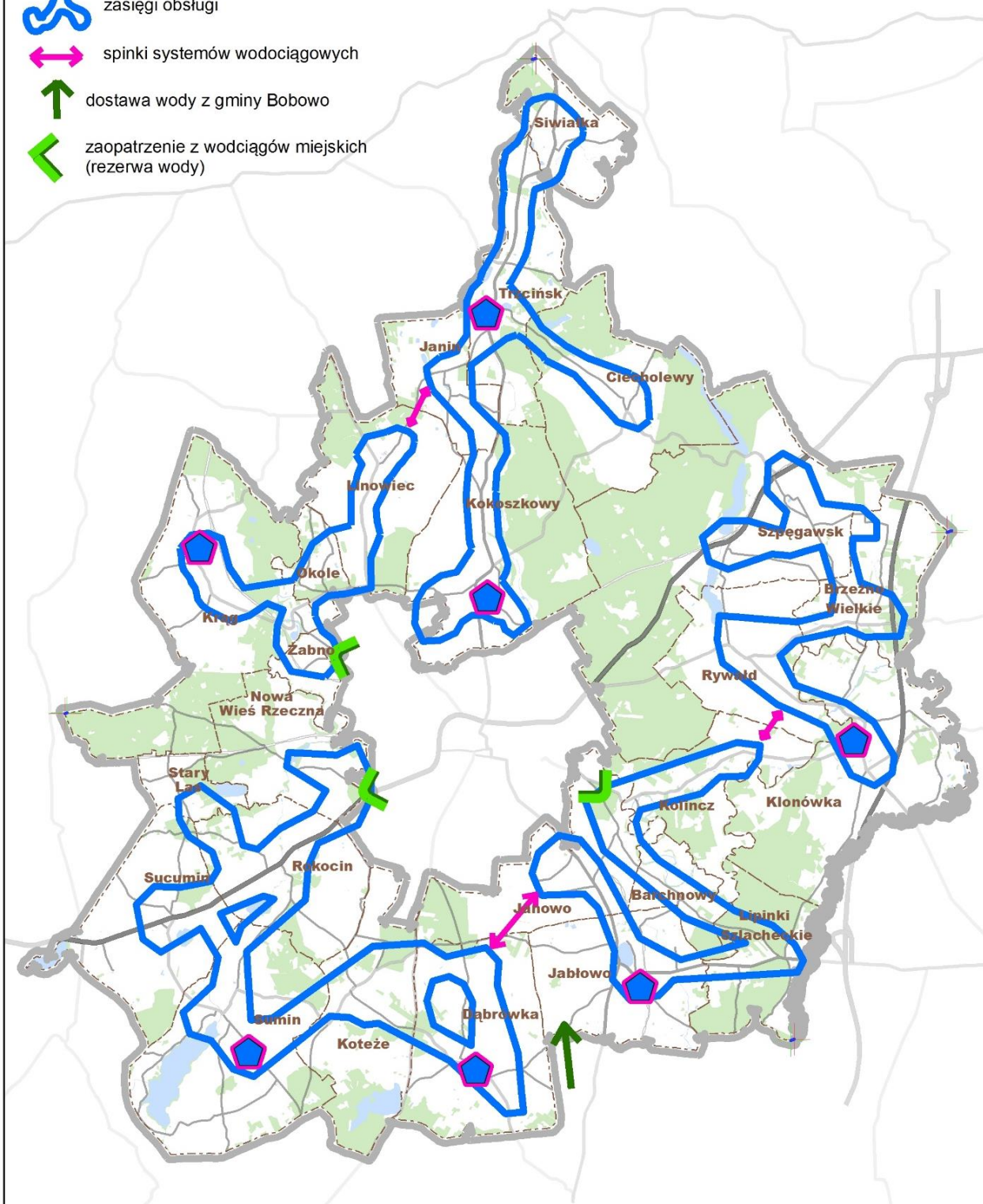
Dodatkowo część miejscowości Żabno, Nowa Wieś Rzeczna i Owidz w obszarach bezpośrednio graniczących z miastem Starogard Gdański zaopatrywanych jest z wodociągów miejskich – traktowane jest to także jako rezerwa wody. Także nadal utrzymywana będzie dostawa wody z gminy Bobowo.

Docelowy system wodociągowy gminy przedstawia poniższy schemat (ryc. 6)

SCHEMAT DOCELOWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ

Oznaczenia

-  ujęcia wody
-  zasięgi obsługi
-  spinki systemów wodociągowych
-  dostawa wody z gminy Bobowo
-  zaopatrzenie z wodociągów miejskich (rezerwa wody)



Ryc. 6 Schemat docelowego zaopatrzenia w wodę na obszarze gminy

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Przewiduje się dokończenie realizacji kanalizacji w aglomeracjach ściekowych Starogard i Jabłowo oraz rozbudowę systemu w celu obsługi obszarów dotychczas nieujętych w aglomeracjach ściekowych oraz obszarów rozwoju zabudowy planowanych w studium. Docelowo na obszarze gminy funkcjonować będą następujące systemy kanalizacji sanitarnej:

1. Miejscowości odprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków w mieście Starogard Gdański:
 - położone w granicach aktualnie ustanowionej aglomeracji Starogard¹⁴ obejmuje docelowo miejscowości: Barchnowy, Kolincz, Klonówka, Linowiec (część obszaru obrębu), Nowa Wieś Rzeczna, Okole, Owidz, Rywałd, Żabno;
 - docelowo odprowadzające ścieki do systemu kanalizacji zakończonej oczyszczalnią w Starogardzie Gdańskim: Krąg, Linowiec (miejscowość);
2. Miejscowości odprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków w Jabłowie:
 - położone w granicach aktualnie ustanowionej aglomeracji Jabłowo¹⁵ obejmuje docelowo miejscowości: Dąbrówka, Jabłowo, Koteże, Lipinki Szlachecki, Rokocin, Sucumin;
 - docelowo odprowadzające ścieki do systemu kanalizacji zakończonej oczyszczalnią w Jabłowie: Janowo, Sumin;
3. Miejscowości odprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków w m. Kokoszkowy: wieś Kokoszkowy, docelowo możliwe jest objęcie systemem kanalizacji sanitarnej miejscowości: Janin Trzcińsk, Siwiątka; dla miejscowości Janin, Trzcińsk i Siwiątka wariantowo rozważa się włączenie do systemu kanalizacji sanitarnej w gminie Skarszewy z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w m. Godziszewo;
4. Miejscowości odprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków w Szpęgawsku: Szpęgawsk, Zduny.

Do czasu budowy wszystkich elementów systemów kanalizacji sanitarnej istniejąca i planowana zabudowa nie posiadająca dostępu do kanalizacji sanitarnej funkcjonować będzie w oparciu o indywidualne systemy oczyszczania ścieków - przewiduje się zbiorniki na ścieki, przydomowe oczyszczalnie ścieków

Szacuje się, że systemami kanalizacji sanitarnej, zakończonymi oczyszczalniami ścieków do roku 2035 zostanie objętych ok. 96 % mieszkańców gminy, a jeśli nie udałoby się włączyć miejscowości: Janin Trzcińsk, Siwiątka to odsetek mieszkańców korzystających z kanalizacji sanitarnej wynosić będzie 91%.

Dla pozostałych miejscowości: Ciecholewy, Brzeźno Wielkie i Stary Las nie przewiduje się w perspektywie 15 lat budowy systemów kanalizacji sanitarnej. Istniejąca i projektowana zabudowa będzie funkcjonować w oparciu o indywidualne systemy oczyszczania ścieków - przewiduje się zbiorniki na ścieki, przydomowe oczyszczalnie ścieków lub lokalne kanalizacje w systemie ciśnieniowym z niskotechnologicznymi oczyszczalniami np. gruntowo – roślinnymi.

Zasięg obsługi zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków przedstawiono schematycznie na poniższym schemacie (Ryc. 7).

¹⁴ Uchwała Nr XV/168/2019 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 października 2019 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Starogard Gdański i wyznaczenia aglomeracji Starogard Gdański

¹⁵ Uchwała Nr XIV/141/2019 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 31 października 2019 r. w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Jabłowo i wyznaczenia aglomeracji Jabłowo

SCHEMAT DOCELOWEGO ZASIĘGU OBSŁUGI KANALIZACJI SANITARNEJ

Oznaczenia



istniejące oczyszczalnie ścieków

zasiegi obsługi systemów kanalizacji



miejsowości włączone do aglomeracji Starogard



miejsowości docelowo odprowadzające ścieki do systemu kanalizacji zakończonej oczyszczalnią w Starogardzie Gd.



miejsowości włączone do aglomeracji Jabłowo



miejsowości docelowo odprowadzające ścieki do systemu kanalizacji zakończonej oczyszczalnią w Jabłowie



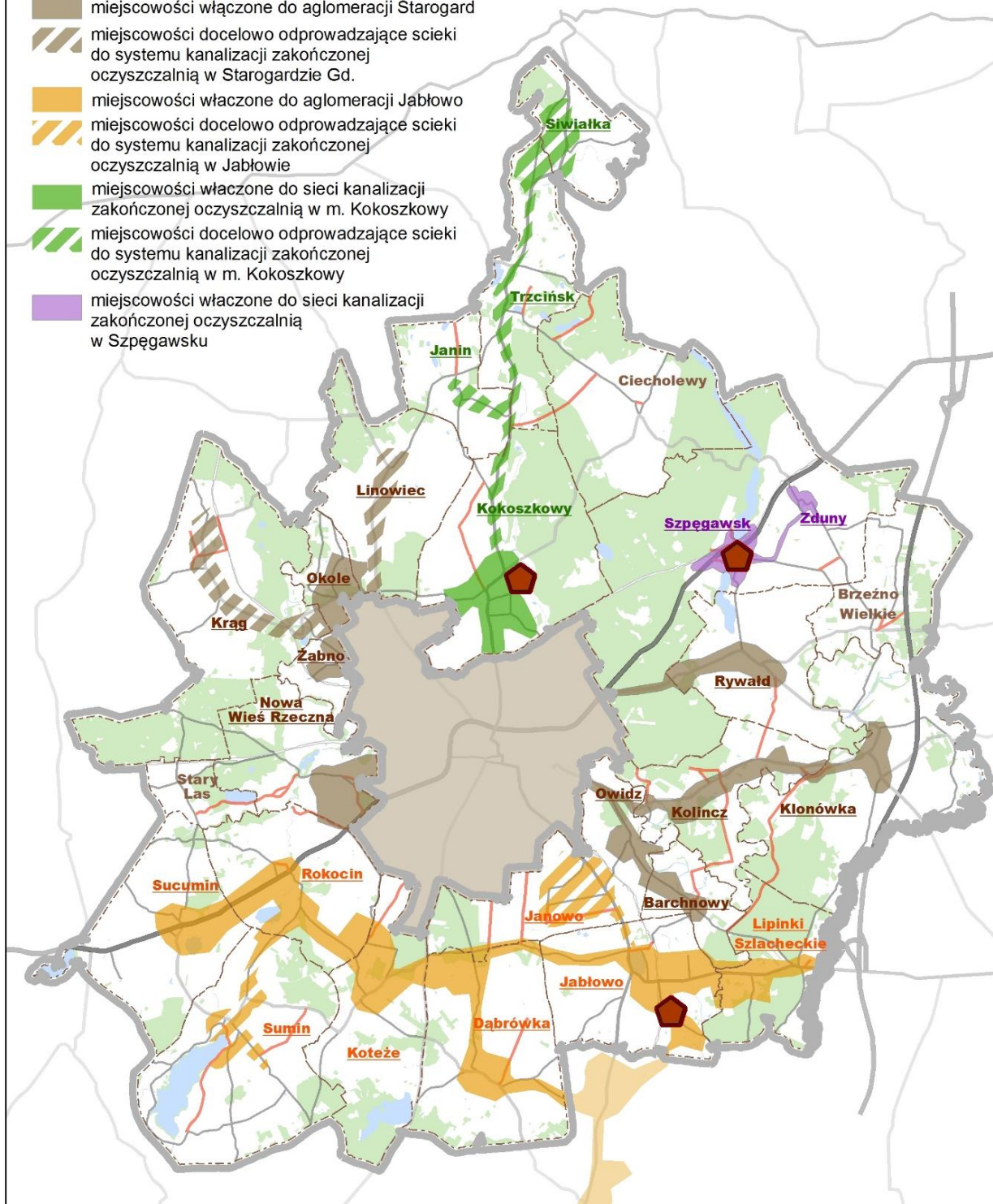
miejsowości włączone do sieci kanalizacji zakończonej oczyszczalnią w m. Kokoszkowy



miejsowości docelowo odprowadzające ścieki do systemu kanalizacji zakończonej oczyszczalnią w m. Kokoszkowy



miejsowości włączone do sieci kanalizacji zakończonej oczyszczalnią w Szpęgawsku



Ryc. 7 Schemat docelowego zasięgu obsługi kanalizacji sanitarnej na obszarze gminy

6.2. Gospodarka energetyczna

Zaopatrzenie w energię elektryczną

W zakresie ponadlokalnych powiązań elektroenergetycznych na obszarze gminy przewiduje się funkcjonowanie następujących elementów systemu:

- Budowa dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400 kV Grudziądz – Pelplin – Gdańsk Przyjaźń (inwestycja zrealizowana planowana do uruchomienia) w związku z którą rozważana jest likwidacja w późniejszym terminie istniejącej linii elektroenergetycznej NN 220kV relacji Jasinieć – Gdańsk I,
- budowa dwutorowej napowietrzno-kablowej sieci WN-110 kV relacji Pelplin-Starogard Gdański/Czarna Woda (inwestycja zrealizowana, linia uruchomiona),
- budowa dwutorowej linii kablowej 110kV biegnącej od linii napowietrznej 110kV nr 1443 Starogard – Skarszewy do projektowanej stacji transformatorowej GPZ Kocborowo (przewidywany termin realizacji rok 2021)

W związku z planowanym rozwojem gminy zapotrzebowanie na energię elektryczną może wzrosnąć nawet o ok. 50 % w stosunku do stanu istniejącego. Dla utrzymania stabilności dostaw energii przewiduje się rozbudowę GPZ zlokalizowanego na terenie miasta Starogard na północ od ulicy Derdowskiego, dla którego wyznaczona jest rezerwa w planie miejscowym.

Przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:

- Rozbudowa sieci rozdzielczej średniego napięcia wraz z budową nowych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- modernizacja istniejących sieci średniego (15 kV) i niskiego (0,4 kV) napięcia oraz stacji transformatorowych.
- Nowoprojektowane oraz modernizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenach zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy winny być wykonywane, jako kablowe linie podziemne. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie linii napowietrznych.
- Zapewnienie dla elektroenergetycznych linii napowietrznych pasów ochrony funkcyjnej (pasów technologicznych) niezbędnych dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości:
 - dla linii najwyższych napięć 400 kV o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach)
 - dla linii wysokich napięć 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach)
 - dla linii średniego napięcia 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii).
- w pasach ochrony funkcyjnej (pasach technologicznych) linii elektroenergetycznych należy uwzględnić:
 - – ograniczenia (w tym zakaz) lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - - dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii, - pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej - zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,

- - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- - do linii elektroenergetycznych winien być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych.

Ponadto przez teren gminy (obręb Klonówka) projektuje się przebieg sieci elektroenergetycznych dla funkcjonowania elektrowni konwencjonalnej w miejscowości Rajkowy (gmina Pelplin): 110 kV doprowadzających energię elektryczną niezbędną dla funkcjonowania elektrowni oraz dwóch linii 400 kV odprowadzających wytworzoną energię elektryczną do krajowego systemu elektroenergetycznego) – aktualnie brak informacji na temat terminu realizacji przedsięwzięcia.

Zaopatrzenie w gaz

Nie przewiduje się gazyfikacji gminy w oparciu o gaz ziemny konwencjonalny jako działania własnego gminy. Dopuszcza się rozszerzanie zasięgu obsługi systemu gazowniczego poprzez realizację nowych sieci wysokiego i średniego ciśnienia przez gestora systemu lub przyszłych użytkowników gazu. Gaz ziemny powinien stanowić główne źródło zaopatrzenia w ciepło planowanych obiektów produkcyjno – usługowych. Gazyfikacja obszarów wiejskich następować będzie tam, gdzie analizy techniczno-ekonomiczne wykażą opłacalność inwestycji.

Zaopatrzenie w ciepło

Na obszarze gminy nie występują scentralizowane systemy ciepłownicze i nie przewiduje się ich budowy. Zaopatrzenie w ciepło będzie następować z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

6.3. Gospodarowanie odpadami

Zgodnie z Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2022 gmina Starogard Gdański położona jest w rejonie południowym gospodarki odpadami. Na terenie gminy Starogard zlokalizowana jest Regionalna instalacja do przetwarzania odpadów komunalnych – RIPOK Stary Las – Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych Sp z o.o. „Stary Las”. Instalacja zapewnia mechaniczno-biologiczne przetwarzanie odpadów komunalnych, zagospodarowanie odpadów zielonych i innych bioodpadów oraz składowanie pozostałości po mechaniczno-biologicznym przetwarzaniu oraz sortowaniu odpadów komunalnych.

Zgodnie z dokumentem w perspektywie do 2022 r. nie jest planowana rozbudowa istniejącego składowiska odpadów o nowe kwatery – eksploatowana obecnie kwatera powinna wystarczyć na składowanie odpadów przez okres ok. 15 lat. Spośród planowanych inwestycji w zakresie nowej infrastruktury w Planie gospodarki odpadami wskazano przedsięwzięcie polegające na budowie instalacji termicznego przekształcania frakcji energetycznej pochodzącej z przetworzenia odpadów komunalnych.

Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych Sp z o.o. „Stary Las” przewiduje rozszerzenie działalności o funkcje towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu. Planuje się budowę min.: kwater składowych, kompostowni, składowni, innych instalacji przetwarzania odpadów, kruszenia gruzu, rozdrabniania wielkogabarytów, instalacje odtłuszczania ścieków, woliery dla ptaków drapieżnych. Zakłada się również możliwość budowy instalacji przetwarzania odpadów, bioodpadów, frakcji palnej, surowców i odpadów pościekowych, biogazowni i budowę bocznicy kolejowej. Możliwe jest również długotrwałe wykorzystywanie rolnicze lub leśne (możliwe szklarnie wielkopowierzchniowe) lub farma fotowoltaiczna, instalacje termiczne przetwarzania odpadów, produkujących produkty na bazie odpadów i surowców wtórnych. Planowana jest budowa Centrum Projektów Środowiskowych i Edukacji Ekologicznej

o funkcjach usługowej, biurowej, pokazowej i edukacyjnej. Utworzenie „Ośrodka Rehabilitacji Ptaków i Zwierząt Dzikich przy ZUOK Stary Las. Szczegółowe przeznaczenie terenów ustala obowiązujący plan miejscowy.

7. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Inwestycje celu publicznego stanowią działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

7.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na obszarze gminy Starogard Gdański **nie są zlokalizowane zadania wynikające z programów rządowych, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym**, spełniające warunki art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze gminy Starogard Gdański przewiduje się realizację następujących **inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**, uwzględnione w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub Sejmik Województwa, są to:

1. Zadania samorządu województwa:

- **Budowa, rozbudowa i przebudowa dróg krajowych i wojewódzkich** – inwestycje umieszczone w *Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Pomorskiego*:
 - Pakiet działań związanych z dostępem do autostrady A1 – rozbudowa DW nr 222 i DW nr 229 na odcinku Starogard Gdański – Jabłowo – węzeł Pelplin autostrady A1 – inwestycja ukończona;
 - Pakiet działań związanych z dostępem do autostrady A1 – rozbudowa DW nr 222 na odcinku Gdańsk – Starogard Gdański – w trakcie realizacji.

2. Zadania nie będące zadaniami samorządu województwa:

- **Budowa, rozbudowa i przebudowa dróg krajowych i wojewódzkich** – inwestycje umieszczone w *Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023*:
 - po roku 2020 – budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22 – inwestycja umieszczona na liście rezerwowej;
- **Budowa, rozbudowa i przebudowa linii kolejowych** – inwestycje umieszczone w *Master planie dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r. oraz w Krajowym Programie Kolejowym do roku 2023*:
 - prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz – Trójmiasto, obejmującym linie 201 i 2013; Etap I do 2020 r. – przebudowa linii kolejowej nr 203 (na odcinku Tczew – Łąg Wschód) wraz z elektryfikacją i budową łącznicy z linia kolejową nr 201; Etap II po 2020 r. – przebudowa linii kolejowej nr 203 (na odcinku Chojnice – Łąg Wschód).
- **Budowa i rozbudowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, gazów i energii elektrycznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą** – inwestycje umieszczone w *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*:

- budowa linii dwutorowej 400kV Gdańsk Przyjaźń – Pelplin – Grudziądz.
- **Budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania** – inwestycje umieszczone w *Master Planie dla wdrażania dyrektywy EWG 91/271/EWG*:
 - budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM, w tym – Jabłowo i Starogard Gdański.
- **Budowa infrastruktury w zakresie atrakcyjności kulturalnej i turystycznej** umieszczone w *Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Pomorskiego*:
 - „Kajakiem przez Pomorze” (aktualna nazwa projektu: „Pomorskie Szlaki Kajakowe”) – zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej – Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki – rzeka Wierzyca:
 - Przystań kajakowa i pole biwakowe w **Kręskim Młynie**;
 - Przystań i pole biwakowe w **Żabnie**;
 - Przenoska przez elektrownię wodną w **Nowej Wsi Rzecznej**;
 - Przystań przy **grodzisku w Owidzu**;
 - Przenoska przy **elektrowni wodnej Owidz**;
 - Przenoska przy **elektrowni wodnej Kolincz**;
 - Przenoska i pole biwakowe przy **elektrowni wodnej Klonówka**.
- Inwestycje wynikające z **Planu Gospodarki Odpadami Woj. Pomorskiego 2022** – w perspektywie do 2022 r. nie jest planowana rozbudowa istniejącego składowiska odpadów o nowe kwatery – eksploatowana obecnie kwatera powinna wystarczyć na składowanie odpadów przez okres ok. 15 lat (licząc od daty sporządzenia dokumentu). Również w dalszej perspektywie RIPOK Stary Las nie ma planów budowy nowych kwater. Spośród planowanych inwestycji w zakresie nowej infrastruktury w Planie gospodarki odpadami wskazano przedsięwzięcie polegające na budowie instalacji termicznego przekształcania frakcji energetycznej pochodzącej z przetworzenia odpadów komunalnych.

7.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Zgodnie z definicją inwestycji celu publicznego zawartą w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, działania te obejmują realizację celów takich jak:

- drogi publiczne i drogi wodne, linie kolejowe, lotniska, obiekty i urządzenia transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, ich budowa i utrzymanie;
- ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- publiczne urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów;
- obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska, zbiorniki i inne urządzenia wodne służące zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód oraz melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ochrona Pomników Zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- pomieszczenia dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo – wychowawczych, pomieszczenie niezbędne dla realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych - ich budowa i utrzymanie;
- obiekty i urządzenia niezbędne dla potrzeb obronności państwa, ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym zakłady karne oraz zakłady dla nieletnich - ich budowa i utrzymanie;
- poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem, poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla i jego składowanie;
- cmentarze – ich zakładanie i utrzymywanie,
- miejsca pamięci narodowej – ich ustanawianie i ochrona,
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
- wydzielenie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki promenady i bulwary – ich urządzenie, budowa lub przebudowa;
- inne cele publiczne określone w odrębnych przepisach.

Ze względu na skalę opracowania załączników graficznych w studium generalnie nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (poza pojedynczymi inwestycjami).

Nie oznacza to jednak, że takie inwestycje w gminie nie będą lokalizowane, np. lokalizacja nowych elementów komunikacji i infrastruktury technicznej jest ściśle związana z lokalizacją wszelkich form zabudowy oraz lokalizacja budynków usług publicznych wg potrzeb mieszkańców. Lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będzie następowała na podstawie ustaleń planu miejscowego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sytuacji braku planu miejscowego.

8. POLITYKA PLANISTYCZNA

8.1. *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

Na terenie gminy Starogard Gdański nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach gminy Starogard Gdański wskazuje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w dwóch lokalizacjach: w Nowej Wsi Rzecznej oraz w Jabłowie. Zgodnie z zapisami Art. 11 ust 3a „Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. W przypadku sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obowiązkowe jest zatem sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed lokalizacją tego obiektu.

Na obszarze gminy nie wyznacza się przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozumianego jako: *obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne, występują i są planowane tego typu obszary (place, tereny zieleni urządzonej, boiska sportowe, obiekty usług publicznych, świetlice wiejskie itp.), a także tereny komunikacyjne: ulice, drogi, ciągi piesze i rowerowe) jednak nie są to miejsca wymagające obowiązkowego opracowania planów miejscowych. Gmina Starogard Gdański, położona wokół miasta – ośrodka wzrostu, nie wykreowała obszarów przestrzeni publicznej na swoim terenie. Sąsiedztwo miasta, centralnie położonego w gminie, z jego urzędami, włącznie z Urzędem Gminy Starogard Gdański, i siłą przyciągania do szerszej oferty usług, przyczyniło się do trudności w wykształceniu obszarów przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnogminnym.

W gminie Starogard Gdański nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości.

8.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W celu poprawy kontroli nad procesami rozwoju przestrzennego, studium określa zasady i zalecenia prowadzenia rozwoju przestrzennego, uwzględniającego tempo rozwoju ośrodków wiejskich zgodnie z przyjętymi w rozdz. 2 zasadami. Jednym z narzędzi jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina konsekwentnie realizuje politykę opracowania planów miejscowych całych obrębów geodezyjnych, tak aby ustalić przeznaczenie terenu nie tylko dla obszarów rozwoju zabudowy, ale również dla obszarów, na których zabudowa będzie ograniczana.

Ustalona dotychczas polityka planistyczna określa następującą kolejność opracowania prac planistycznych na obszarze Gminy:

1. Plany miejscowe dla strefy podmiejskiej – sporządzane w celu kształtowania silnych ośrodków strefy podmiejskiej, służące:
 - porządkowaniu struktury przestrzennej jednostek osadniczych,
 - kształtowaniu wysokiej jakości zagospodarowania ośrodków wiejskich,
 - tworzeniu w granicach urbanizacji terenów atrakcyjnych dla osadnictwa
 - ograniczaniu rozpraszania zabudowy w przestrzeni otwartej, czyli poza granicą urbanizacji
2. Plany miejscowe dla strefy oddziaływania komunikacji – sporządzane w celu ograniczenia konfliktów funkcjonalnych i poprawy wzajemnych relacji układu transportowego i ich otoczenia, służące
 - określeniu zasad powiązań dróg z przyległymi terenami:
 - poprzez drogi serwisowe,
 - poprzez reorientację obsługi transportowej terenów przyległych,
 - poprzez ustalenie zasad dostępności,
 - poprzez rozwiązania izolujących zabudowę od oddziaływania ze strony dróg.

3. Plany miejscowe dla strefy oddziaływania autostrady A-1 – sporządzane w celu wykorzystania szans rozwojowych wynikających z dobrej dostępności transportowej, służące:
 - przygotowaniu obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej powiązanych z węzłami autostradowymi,
 - uruchomieniu terenów inwestycyjnych dla celów gospodarczych, w miarę potrzeb,
 - określające zasady przygotowania infrastrukturalnego tych obszarów.
4. Plany miejscowe dla strefy produkcji rolniczej i przetwórstwa rolnego – plany sporządzane w celu przeorganizowania struktury przestrzennej, zmiany kierunków powiązań obszarów rozwoju zabudowy oraz ograniczenia procesów suburbanizacyjnych na obszarach rolnych.
5. Plany miejscowe dla strefy ochrony osnowy przyrodniczej – plany sporządzane w celu usankcjonowania prawnego warunków ochrony walorów przyrodniczych oraz określenia zasad rozwoju zagospodarowania przestrzennego respektującego te warunki.

Dopuszczalne jest również sporządzanie planów miejscowych dla fragmentów obrębów w przypadkach aktualizacji obowiązujących planów miejscowych oraz w celu realizacji przedsięwzięć istotnych dla rozwoju gminy lub mających znaczenie dla poprawy stanu ładu przestrzennego. Granice obszarów opracowania planów miejscowych należy doprecyzować w analizie zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Rekomenduje się sporządzanie planów miejscowych dla całych wyznaczonych w studium terenów rozwojowych, które zmieniają dotychczasowe przeznaczenie rolne lub leśne, przy czym możliwe jest włączenie w granice opracowań terenów sąsiadujących w celu np. poprawy rozwiązań komunikacyjnych lub sporządzenie planu miejscowego dla części obszaru wyznaczonego w studium, np. dla realizacji konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Także zmieniające się przepisy prawa mogą powodować konieczność zmiany ustalonej kolejności sporządzania planów miejscowych. W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, gdzie określono między innymi warunki, zasady i tryb lokalizacji oraz realizacji elektrowni wiatrowych; a także warunki lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych część obszaru gminy, nie objęta dotychczas planami miejscowymi znalazła się w strefie zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa od planowanych elektrowni wiatrowych w gminie Pelplin. Aby utrzymać możliwość lokalizowania funkcji mieszkaniowej, w tym na nowych terenach inwestycyjnych wskazywanych w studium niezbędne jest sporządzenie planu miejscowego do dnia 15 lipca 2022 r. Rada Gminy Starogard Gdański przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla obrębu geodezyjnego Klonówka i procedura jego opracowania jest w toku.

9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

9.1. *Rolnicza przestrzeń produkcyjna*

Do najlepszych gruntów użytkowanych rolniczo na obszarze opracowania zaliczają się kompleksy pszenne gleb (2-3). Występują w środkowej i wschodniej części terenu, w rejonie miejscowości Kokoszkowy, Jabłowo i Janowo oraz Rywałd i Zduny. Pod względem wartości użytkowej gleb występujących na obszarze opracowania najliczniej są reprezentowane gleby klas IVa, IVb. Gleby klasy IV stanowią ok. 44% gruntów rolnych. Stosunkowo dużo jest również gleb klasy III – ok. 25% gruntów rolnych. Niewiele jest natomiast gleb bardzo dobrych – brak gleb klasy I oraz jedynie ok. 0,02% gruntów rolnych stanowią grunty klasy II. Gleby klas I-III stanowią 24,5 % gruntów. Gleby najwyższych klas bonitacyjnych występują w rejonie Szpęgawska. Gleby o dobrej przydatności do produkcji rolnej są notowane w rejonie miejscowości: Kokoszkowy, Janowo, Jabłonowo, Ciecholewy, Rywałd i Siwiałka, Sucumin i Linowiec. Najsłabsze gleby występują w obrębach: Lipinki Szlacheckie (brak klas wyższych niż IV), Sumin, Barchnowy, Kolincz, Trzcina, Janin, Stary Las i Okole (wysoki udział gleb V i VI klasy). Udział nieużytków jest nieznaczny, wynosi 0,05% całości gruntów rolnych. Ogólnie należy stwierdzić, że warunki naturalne dla produkcji rolnej należy są stosunkowo wysokie.

Biorąc pod uwagę dodatkową rolę jaką pełnią obszary gruntów rolnych w kształtowaniu struktury przestrzennej gminy oraz ochronie środowiska i krajobrazu postuluje się na terenach rolniczych prowadzenie działań w oparciu o następujące zasady:

1. Kształtowanie struktury krajobrazu rolniczego w sposób stymulujący utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, przez różnicowanie warunków siedliskowych roślin i przez stwarzanie warunków ostojowych dla możliwie jak największej liczby gatunków zwierząt. W tym celu należy wykorzystywać nie zagospodarowane obszary rolnicze oraz popierać i propagować przekształcanie pól o niskich klasach bonitacyjnych gleb na zadrzewienia śródpolne, zalesienia, drobne zbiorniki wodne itp.
2. Na obszarach użytkowanych rolniczo pozostawianie nie przeorywanych pasów gruntu wokół oczek wodnych i wszelkiego typu mokradeł, w celu umożliwienia rozwoju półnaturalnych zbiorowisk roślinnych, które spontanicznie tworzą się w wyniku braku bezpośredniego użytkowania (zarośla, szuwały, ugrupowania roślinności bagiennej) lub pod wpływem koszenia i wypasu.
3. W dolinach rzek zachowanie tradycyjnej gospodarki łąkowej, a zwłaszcza nie zastępowanie półnaturalnych łąk przez pola i intensywne użytki zielone, które ze względu na sposób uprawy przyczyniają się m.in. do eutrofizacji i innych zanieczyszczeń wód powierzchniowych.
4. Ochrona ekosystemów półnaturalnych (np. łąk) w warunkach normalnego użytkowania gospodarczego dużych obszarów. Ponieważ ekosystemy te powstały i utrzymują się w wyniku różnych form działalności ludzkiej, należy pielęgnować tradycyjne sposoby gospodarowania, przynajmniej w takim zakresie, aby ww. typy ekosystemów utrzymywały się.
5. Ochrona zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz dążenie do ich większego udziału powierzchniowego, przez popieranie spontanicznego rozwoju drzew i krzewów na miedzach, wokół oczek wodnych i innych miejsc nie nadających się do rolniczego wykorzystania.
6. Ochrona wszystkich torfowisk w kompleksach pól uprawnych przez zaniechanie odwodnień i zapobieganie eutrofizacji.
7. Tworzenie barier biologicznych, przeciwdziałających rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń przez migrację wodną oraz powstawaniu erozji wietrznej i wodnej.
8. Zaniechanie osuszania łąk, torfowisk i mokradeł (unikanie nadmiernych melioracji).
9. Rekultywacja drobnych terenów zdewastowanych zgodnie z zasadą kształtowania

zróżnicowanych warunków środowiskowych, stosując głównie kierunek rekultywacji fitomelioracyjny i krajobrazowy.

Na terenie rolniczym możliwe jest poprowadzenie tras rowerowych, zwłaszcza łączących te obszary z terenami leśnymi i założeniami parkowymi i obiektami o znaczeniu kulturowym (np. grodzisko Owidz). Przydatne byłoby połączenie ścieżek rowerowych z siecią wychodzącą z terenu miasta Starogard Gdański.

9.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

Tereny leśne zajmują znaczący odsetek całkowitej powierzchni w obrębie gminy, stanowiąc łącznie z zadrzewieniami - ok. 30 % powierzchni analizowanego obszaru. Lasy administrowane są w większości przez Nadleśnictwo Starogard Gdański, ale znaczny jest także udział lasów prywatnych.

Pod względem typologii siedlisk leśnych w granicach opracowania przeważają zdecydowanie siedliska lasu mieszanego świeżego oraz świeżego. Są to siedliska cechujące się najwyższą wartością produkcyjną, umożliwiające uzyskiwanie różnogatunkowego drewna o dobrej jakości i wysokim przyroście. Potencjał produkcyjny przestrzeni leśnej jest zatem wysoki.

Zbiorowiska leśne, poza funkcją produkcyjną, pełnią także istotne funkcje fizjotaktyczne, ekologiczne, krajobrazowe oraz rekreacyjną. Najważniejsze funkcje fizjotaktyczne to:

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

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

Istotna jest także funkcja rekreacyjna, szczególnie kompleksów w północno-wschodniej i południowej części obszaru. Dominują tu siedliska lasu mieszanego świeżego, boru mieszanego świeżego i lasu świeżego. Są to siedliska o dość wysokiej, selektywnej przydatności dla turystyki i umiarkowanej chłonności - rzędu ok. 6 osób/ha/ godzinę. Występujące tu lasy bukowe i grądowe, a lokalnie także bory mieszane cechują się wysoką zdolnością filtracyjno-detoksykacyjną, mają więc istotne pozytywne znaczenie dla poprawy warunków aerosanitarnych i stworzenia odpowiednich warunków wypoczynku. W pełni okresu wegetacyjnego wyróżniają się jednak słabą insolacją (silne ocienienie przez zróżnicowaną, wielowarstwową strukturę pionową zbiorowiska) i słabym przewietrzaniem. Typowe oddziaływanie siedlisk lasowych i występujących tu zbiorowisk buczyn i łąk na organizm ludzki to: podwyższenie ciśnienia, pobudzenie organizmu, wzmocnienie odporności organizmu, pobudzenie czynności psychicznych. Z kolei bory mieszane działają korzystnie na obniżenie ciśnienia, choroby układu oddechowego i krwionośnego, uspokojenie. Użytkowanie rekreacyjne lasów powinno być ograniczone i ukierunkowane, bez dopuszczenia swobodnej penetracji. Odpowiednim sposobem zagospodarowania jest istniejący szlak turystyczny. Na terenie tym istnieje możliwość rozbudowy szlaków pieszych, rowerowych, ścieżek dydaktycznych o tematyce przyrodniczej.

10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

10.1. Zagrożenie powodziowe

Na terenie opracowania występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzycy na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$), o łącznej powierzchni ok. 123 ha. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$), stanowią powierzchnię blisko 150 ha. Natomiast obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$), stanowią w granicach opracowania powierzchnię ok. 86 ha.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują (art. 16 pkt 34) :

- a) *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,*
- b) *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,*
- c) *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,*

Wyżej wymieniona ustawa stanowi m.in. zasady ochrony wód. Zgodnie z art. 77 ust.1 pkt 3 na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- *gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,*
- *lokalizowania nowych cmentarzy.*

Powyższe zakazy nie obejmują wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, ochroną brzegu morskiego i morskich wód wewnętrznych oraz pogłębianiem morskich dróg wodnych (art. 77 ust. 2 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.).

Uprawnionym do wydania decyzji zwalniającej z w/w zakazów (określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód), w przypadku gdy nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, jest właściwy organ Wód Polskich (art. 77 ust. 3 cytowanej ustawy).

Ponadto na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego zakazuje się w okresie prognozowanego wezbrania wód, rolniczego wykorzystania ścieków (art. 84 ust. 4 pkt 5 Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.).

Zgodnie z brzmieniem art. 175 ust. 1 ww. ustawy w celu zapewnienia właściwych warunków przepływu wód powodziowych właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, nakazać usunięcie drzew lub krzewów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Lokalizacja nowych obiektów budowlanych oraz nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (art. 390 ust. 1 pkt 1).

Pozwolenia wodnoprawnego wymaga również gromadzenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania, jeżeli wydano decyzję zwalniającą (art. 390 ust. 1 pkt 2).

W celu zapobiegania i ograniczania skutków powodzi i suszy należy dążyć do podnoszenia retencji pojemności zlewni, w tym maksymalnego zatrzymania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez ustalenia na etapie sporządzanych planów miejscowych oraz wydawanych decyzji administracyjnych zasad:

- 1) wskazywania wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, w dostosowaniu do funkcji terenu i jego położenia;
- 2) projektowania zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem:
 - a) systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej,
 - b) infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
- 3) ograniczeniu zmiany naturalnej rzeźby terenu w miejscach charakteryzujących się bardzo dużym zróżnicowaniem ukształtowania terenu.

10.2. Zagrożenie ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z art. 72 ust.1 pkt 5a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, należy uwzględnić potrzeby w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Zgodnie z opracowaniem „Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych” (2005)¹⁶, jak również wg bazy danych SOPO, opracowaną i administrowaną przez PIG na obszarze opracowania zarejestrowane jest jedno aktywne osuwisko (zmiany coroczne). Osuwisko jest zlokalizowane w miejscowości Klonówka.

Ponadto na terenie gminy Starogard Gdański wyznaczono obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Wydzielone obszary dotyczą zboczy dolin Wierzycy, Piesienicy, Węgiernicy oraz jezior Godziszewskiego, Staroleskiego i Szpęgawskiego. Są to tereny o wysokich spadkach oraz silnie zagrożonych osuwiskami, obrywami i speływaniami.

11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY;

W obszarze gminy aktualnie udokumentowano 6 złóż kopalin, zgodnie z wykazem umieszczonym w tab. 24 (rozdz. 3.3.3.). Złoża te podlegają ochronie. Po uzyskaniu odpowiednich decyzji i zgód możliwa będzie eksploatacja surowców.

Lokalizacja i szerokość filarów ochronnych wyrobisk odkrywkowych od sąsiednich terenów wymagających ochrony, winny być zgodne z warunkami określonymi w projekcie zagospodarowania złoża, koncesji oraz w planie ruchu zakładu górniczego – minimalne szerokości określa Polska Norma PN-G-02100:2013-12 „Górnictwo odkrywkowe. Pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych. Użytkowanie i szerokość” od znajdujących się w sąsiedztwie docelowych wyrobisk terenów nienależących do użytkowników wyrobiska:

- użytki leśne – minimum H (tzn. wysokość drzew), ale nie mniej niż 6 m od granicy użytku;

¹⁶ Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych), AGH, 2005.

- obiekty budownictwa powszechnego – minimum 10 m od elementu najbardziej wysuniętego w stronę wyrobiska;
- wszelkie tereny nienależące do użytkowników wyrobiska – minimum 6 m od granicy terenu;
- publiczne drogi kołowe - minimum 10 m od granicy pasa drogowego.

W przypadku eksploatacji surowców w sąsiedztwie terenów zainwestowanych lub planowanych do zabudowy zaleca się zachowanie pasów ochronnych o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, w szczególności dla zabudowy, gdzie występuje funkcja mieszkaniowa, a także od dróg i sieci infrastruktury technicznej.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

Ten zakres regulacji obejmuje obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

W granicach gminy Starogard Gdański jest miejsce martyrologii związane z mordem ludności cywilnej w Lasach Szpęgawskich, w okresie II Wojny Światowej, jednak nie jest ono zaliczone do kategorii pomników zagłady, określonych w ww. ustawie. Obszar ten, wraz z pomnikami, cmentarzem i grobami masowymi został objęty ochroną dziedzictwa kulturowego na poziomie lokalnym.

13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji to np. tereny zdewastowane, nieużytkowane, wymagające przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych. Mogą to być np. tereny poeksploatacyjne, tereny przekształceń dawnych baz rolniczych, tereny przemysłowe, czy tereny i obiekty o wartościach kulturowych i historycznych nieużytkowane lub użytkowane niezgodnie z ich wartością. Obecnie obszary te są przedmiotem indywidualnych działań poszczególnych inwestorów nie przewiduje się objęcia ich specjalnymi gminnymi programami przestrzennymi.

W obszarze gminy tereny wskazane do przekształceń i rehabilitacji dotyczą głównie zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i dawnych PGR-ów oraz innych baz produkcji rolniczej (dzisiaj nieużytkowanych). Do najważniejszych działań w tych obszarach należą:

- 1) porządkowanie „starej tkanki” urbanistycznej poprzez odpowiednie zagospodarowywanie pustych przestrzeni w harmonii z otoczeniem;
- 2) przebudowa budynków oraz pomieszczeń z przeznaczeniem na inne cele
- 3) renowacja budynków o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym, w tym ich adaptacja na cele: gospodarcze, społeczne, edukacyjne, turystyczne lub kulturalne, przyczyniająca się do tworzenia stałych miejsc pracy.

- 4) wyburzanie budynków o charakterze dysharmonijnym i zastąpienie ich nowymi strukturami
- 5) remont lub przebudowa budynków i infrastruktury publicznej związanej z rozwojem funkcji turystycznych, rekreacyjnych, kulturalnych;
- 6) przebudowa przestrzeni publicznych: placów, parkingów, placów zabaw dla dzieci, małej architektury, Tworzenie nowych miejsc rekreacji, terenów zieleni urządzonej,
- 7) poprawa funkcjonalności ruchu kołowego, ruchu pieszego; poprawa dostępności do sieci urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) dla obiektów związanych z rolnictwem dopuszczanie również pozarolniczego wykorzystania istniejących obiektów do nowych działalności,
- 9) przywrócenie przestrzeniom i budynkom należytej im roli w strukturze gminy.

Obszary potencjalnej rekultywacji lub remediacji dotyczą obszarów zdegradowanych, do których zalicza się np. dawne składowisko odpadów w Linowcu (w trakcie rekultywacji), tereny złóż surowców naturalnych, w których eksploatacja kopaliny została zakończona lub zaniechana, teren dawnej oczyszczalni ścieków ZF Polpharma w Owidzu. Rekultywacja obiektów poprzemysłowych i poeksploatacyjnych powinna odbywać się zgodnie z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działań rekultywacyjnych lub remediacji. Ewentualne przekształcenia obszarów na nowe funkcje możliwe będzie po zakończeniu rekultywacji terenów i określeniu docelowej funkcji obszarów, z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia terenu w dokumentach planistycznych.

14. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Rewitalizacja (zgodnie z Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji) stanowi proces **wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych**, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Na obszarze gminy znajdującym się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, **można wyznaczyć jako obszar zdegradowany**.

Gmina Starogard Gdański nie uchwaliła dotychczas Gminnego (ani wcześniej Lokalnego) Programu Rewitalizacji.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W gminie Starogard Gdański terenami zamkniętymi są jedynie tereny kolejowe. Tereny te nie posiadają stref ochronnych. Poniżej zamieszczono tabelę z wykazem działek zawartych w terenach zamkniętych w gminie Starogard Gdański.

Tabela 25: Wykaz terenów zamkniętych na obszarze gminy.

L.p.	Obręb ewidencyjny	Ark. mapy	Nr działki	Powierzchnia [ha]
1	JABŁOWO		74	0,32
2	JABŁOWO		23	3,32
3	JABŁOWO		76/4	3,45
4	JABŁOWO		123	4,54
5	JABŁOWO		131	1,00
6	NOWA WIEŚ	1	5	10,6
7	STARY LAS	1	8	4,63
8	SZPEĞAWSK	1	23	2,03
9	SZPEĞAWSK	4	334/2	7,70
10	SZPEĞAWSK	5	336	2,59
11	SZPEĞAWSK	2	69	7,34

16. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Zgodnie z zapisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiąc o „obszarze funkcjonalnym” – należy przez to rozumieć obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

W gminie Starogard Gdański obszarem funkcjonalnym są urbanizujące się tereny w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22; dotyczy to w szczególności miejscowości Sucumin

i Rokocin, ale także Szpęgawsk i Zduny. Występuje tu problem związany z ustaleniem zasad korzystania z drogi krajowej nr 22. Droga zmienia swoją rangę i powinna zwiększyć parametry. Wzdłuż niej natomiast zlokalizowana jest zabudowa istniejąca i występują silne bodźce na lokalizację nowej zabudowy, która musi posiadać możliwość dostępu do drogi.

Zasady prowadzenia polityki przestrzennej w obszarach rozwoju zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22 są następujące:

1. Przy sporządzaniu planów miejscowych należy w kompleksowy sposób rozstrzygnąć kształt powiązań transportowych terenów przylegających do drogi nr 22 z uwzględnieniem potrzeb planowanych funkcji użytkowych oraz kształtu jednostek osadniczych (obejścia miejscowości w ciągu drogi 22, drogi serwisowe, przeniesienie dostępu do nieruchomości na inne drogi gminne, dostęp bezpośredni z drogi 22 w uzgodnieniu z zarządcą drogi)
2. W planach miejscowych należy wyznaczać linie zabudowy, biorąc pod uwagę istniejący i przewidywany wpływ niekorzystnych oddziaływań drogi nr 22 na różne formy użytkowania terenu oraz uwzględniając uzgodnione z zarządcą drogi kompleksowe rozwiązania łagodzące te uciążliwości.

Po wybudowaniu obwodnicy miasta i zmianie klasy technicznej drogi krajowej nr 22 obszar funkcjonalny w rejonie miejscowości Sucumin i Rokocin przestanie obowiązywać.