

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański**

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ
SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Dokument stanowi całościową aktualizację w granicach administracyjnych gminy dotychczasowego dokumentu uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XII/110/2015 z dnia 16 listopada 2015 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański Nr XXIII/236/2020 z dnia 2 lipca 2020 r. dla działki nr 115/3, położonej w obrębie Klonówka.

Aktualizację sporządzono na podstawie Uchwały Nr LII/482/2018 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański. Dokument ten stanowi wykonanie tej uchwały.

Podstawą prawną opracowania są przepisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), a także obowiązujące aktualnie przepisy innych ustaw dotyczących zagadnień zagospodarowania przestrzennego.

Główne przesłanki do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański były następujące:

- dnia 09.11.2017r. decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego została zatwierdzona dokumentacja geologiczna złoża piasku w miejscowości Barchnowy. Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 Prawo geologiczne i górnicze obszar udokumentowanego złoża wprowadza się do studium w terminie 2 lat od jego zatwierdzenia;
- do Urzędu Gminy wpłynęły liczne wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele, w tym złożono wniosek o lokalizację obiektu handlowego o powierzchni ponad 2000 m², co wymaga obowiązkowo wskazania w studium zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; uwzględnienie tych terenów w studium przyczyni się rozwoju gospodarczego gminy;
- po roku 2015 zostały uchwalone (zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w obowiązującym studium) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całych obrębów geodezyjnych: Okole, Stary Las, Krąg, dodatkowo trwa realizacja planów dla obrębów Janowo, Linowiec i Klonówka oraz zmiany planów dla obrębów Kokoszkowy i Dąbrówka. Plany te uwzględniają nie tylko obszary przewidziane w studium do zabudowy, ale również tereny zainwestowane na podstawie wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy, co nie zawsze jest zgodne z rysunkiem obowiązującego studium. W związku z tym, zmiana studium uwzględni przeznaczenie terenów zgodnie z obowiązującymi i procedowanymi obecnie planami miejscowymi.

Studium **nie jest** aktem prawa miejscowego, jednak jest podstawowym dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z ustawą, nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium. Dokument ma średnio- i długookresowy charakter dotychczasowe doświadczenia wskazują, że studia gmin określają kierunki rozwoju przestrzennego w perspektywie od 10 do 25 lat. Dokument przede wszystkim określa strukturę przestrzenną gminy i sposób jej przekształceń - czyli rozmieszczenie elementów zagospodarowania oraz lokalizację różnych form aktywności społeczno-gospodarczej mieszkańców i podmiotów działających na terenie gminy, następnie wskazuje na możliwy sposób modyfikacji tej struktury w okresie objętym perspektywą studium.

Aktualność dokumentu powinna być co najmniej raz w kadencji poddawana ocenie, zgodnie z wymogami art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsze Studium poprzedzono opracowaniem ekofizjograficznym oceniającym uwarunkowania przyrodnicze gminy oraz studium walorów kulturowych gminy, stanowiącym uwarunkowania dziedzictwa kulturowego gminy. W dokumencie Studium uwzględniono aktualne dokumenty ponadlokalne tj. w Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK 2030), w Strategię rozwoju województwa pomorskiego (2020) oraz w Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030.

Ponadto wzięto pod uwagę wnioski wynikające z dokumentów planistycznych gmin sąsiednich, a także obowiązujące dla obszaru gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe będące w trakcie opracowania.

Na rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy wpływ mają zarówno liczne uwarunkowania o charakterze lokalnym, jak i ponadlokalnym, a także własna wizja rozwoju sformułowana w Strategii Rozwoju Gminy Wiejskiej Starogard Gdański na lata 2012 – 2022 (Uchwała nr XXIV/290/2012 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 29 listopada 2012 r.). Uwzględniono studia i analizy branżowe, w tym prognozę demograficzną oraz sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z wymogami art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Na podstawie analizy społeczno-gospodarczej gminy, w tym powyższych wniosków z prognozy demograficznej oszacowano maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową do 2045 r., a 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:

Lp	Funkcja nowej zabudowy	Szacowane maksymalne zapotrzebowanie terenu netto [ha]	Szacowane maksymalne zapotrzebowanie zabudowy [pow. użytkowa w m2]
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 (zieleń urządzone, cmentarze, infrastruktura techniczna)	15	1.500

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.

W studium gminy ustalono podział obszaru na strefy funkcjonalno-przestrzenne. Strefy te 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

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

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**,
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 - **ośrodki drugiego rzędu**,
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.

Realizując politykę wzmocnienia ośrodków, w studium rekomenduje się pożądany 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.

Władze samorządowe same rozstrzygają, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w niniejszym Studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań samorządu w poszczególnych dziedzinach, które mają odniesienie do przestrzeni.

Do projektu Studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie ustawą z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzanej dla dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. SKRÓT USTALEŃ STUDIUM

W pierwszej części Studium „Uwarunkowania-synteza” przedstawiono uwarunkowania z podziałem na uwarunkowania zewnętrzne sformułowane w dokumentach strategicznych i planistycznych o zasięgu ponadlokalnym, w tym w szczególności w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (2016), a także w dokumentach strategicznych gminy. Drugą część stanowią uwarunkowania wewnętrzne, tkwiące w przestrzeni gminy z podziałem na kategorie określone w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie uwarunkowań przestrzennych, a także biorąc pod uwagę wyniki analiz środowiskowych, ekonomicznych i społecznych, sporządzoną prognozę demograficzną do roku 2030 (z perspektywą do 2045 roku) i określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę w gminie, sformułowano ustalenia Studium, które stanowią wykładnię polityki przestrzennej gminy na najbliższe lata. Tereny rozwojowe wskazane w Studium w zakresie terenów pod

budownictwo mieszkaniowe uwzględniają potrzebę poprawy podstawowych wskaźników określających warunki zamieszkiwania w gminie.

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.

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.

Gmina Starogard Gdański posiada znaczny stopień pokrycia **obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego** – obecnie obowiązuje 115 planów miejscowych, z czego osiem z nich obejmuje obszary całych obrębów ewidencyjnych; siedem kolejnych planów miejscowych, w tym dwa obejmujące całe obręby ewidencyjne jest w trakcie opracowania. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone są w ustaleniach tych planów miejscowych.

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, z wyjątkiem funkcji powodujących konflikty przestrzenne. Ustalenie szczegółowego katalogu funkcji towarzyszących/dopuszczalnych oraz funkcji czy form zagospodarowania wykluczonych w poszczególnych obszarach nastąpi na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach administracyjnych gminy dopuszcza się **lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW**, tj.: farm fotowoltaicznych, biogazowni oraz elektrowni wodnych. 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 100kW

powinny zawierać się w granicach terenów, na których dopuszcza się ich lokalizację oraz terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny.

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,
- obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- możliwa eksploatacja surowców naturalnych z udokumentowanych złóż kopalin.

Obszary przestrzeni chronionej stanowią dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy obszar gminy, 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

Ponadto w obszarze gminy występować mogą miejsca lokalizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych o charakterze nierolniczym lub nieleśnym, których lokalizacja została przesadzona 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.

Dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, w zależności od położenia w wyznaczonych w studium strefach funkcjonalno-przestrzennych, a także w zależności od rangi ośrodka określono **podstawowe wskaźniki i zasady zagospodarowania zestawione w tabelach**.

W Studium określono ponadto:

- kierunki rozwoju systemów komunikacji dla usprawnienia i poprawy efektywności systemu komunikacyjnego i obsługi terenów rozwojowych,
- kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej – w tym: kierunki rozbudowy urządzeń wodociągowych, systemów kanalizacji sanitarnej, w tym służące poprawie stanu istniejącego oraz kierunki rozbudowy w celu obsługi terenów rozwojowych; wskazano ponadto kierunki rozwoju w zakresie gospodarki energetycznej, gospodarki odpadami i obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
- wskazano obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

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