

Wykonawca konsorcjum przedsiębiorstw:



DOM Biuro Urbanistyczne  
Kiełb-Stańczuk, Jaszcuk-Skolimowska Spółka jawna  
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański



STRUKTURA Planowanie Przestrzenne, GIS  
Katarzyna Łukowicz  
80-025 Gdańsk, ul. Piaskowa 29

## PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY STAROGARD GDAŃSKI UZASADNIENIE

### ETAP: PONOWNE OPINIOWANIE I UZGODNIENIA

Zespół autorski:	<b>dr inż. arch. Barbara Jaszcuk-Skolimowska</b> <i>uprawnienia do projektowania na podstawie: Art. 5 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>
	<b>mgr inż. arch. Katarzyna Łukowicz</b> <i>uprawnienia do projektowania na podstawie: Art. 5 pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>
	<b>mgr Aleksandra Nowicka</b> <i>uprawnienia do projektowania na podstawie: Art. 5 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i>
<b>Data opracowania:</b> październik 2025 r.	

## Spis treści

<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>3</b>
<b>I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>4</b>
<b>II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>35</b>
<b>III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY .....</b>	<b>48</b>
<b>IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....</b>	<b>52</b>

## WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr **LIX/733/2023** Rady Gminy Starogard Gdański z dnia **19 października 2023 roku** w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Starogard Gdański.

Projekt planu ogólnego gminy Starogard Gdański sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

1. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.);
2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
3. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916, z późn. zm.).

Z dniem 24 września 2023 r. weszła w życie **ustawa z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** (dalej: *ustawa zmieniająca*), która wprowadziła reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce. Jedną z kluczowych zmian jest rezygnacja z dotychczasowego dokumentu planistycznego jakim było **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** oraz wprowadzenie nowego aktu planistycznego – **planu ogólnego będącego aktem prawa miejscowego**. Zgodnie z ustawą zmieniającą obowiązują przepisy przejściowe, w tym odnoszące się do dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który to dokument zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie dłużej jednak niż do **30 czerwca 2026 r.** Po tej dacie, poza wyjątkami określonymi w ustawie, uchwalanie nowych **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** będzie możliwe wyłącznie w przypadku, gdy w gminie obowiązywać będzie **plan ogólny**. Sytuacja ta dotyczy także możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które po okresie obowiązywania przepisów przejściowych, będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy.

Dokument planu ogólnego sporządza się w oparciu o zapisy **strategii rozwoju gminy** (o ile gmina dysponuje strategią rozwoju) lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej. Dokument strategii, jako tzw. akt kierownictwa wewnętrznego, zawiera politykę przestrzenną gminy (w tym m.in. model funkcjonalno-przestrzenny), a ustalenia planu ogólnego muszą być zbieżne z założeniami tego dokumentu.

Plan ogólny co do zasady obejmuje cały obszar gminy. Zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłącza się z granic opracowania planu ogólnego tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny gminy Starogard Gdański obejmuje **cały obszar w granicach administracyjnych**. Powierzchnia planu obejmuje ok. 196,2 km<sup>2</sup>.

## I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W ramach sporządzania planu ogólnego, zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (wraz z późniejszymi zmianami), uwzględniono poniższe uwarunkowania.

### 1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1).

Plan ogólny gminy Starogard Gdański został sporządzony z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w „Strategii Rozwoju Gminy Starogard Gdański na lata 2023-2030” przyjętej Uchwałą Rady Gminy Nr II/16/2024 z dnia 23 maja 2024 r. Opracowanie dokumentu strategii zostało wszczęte na podstawie Uchwały Nr LIX/735/2023 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 19 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Gminy Starogard Gdański na lata 2023-2030 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji, czyli już po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (data wejścia w życie - 24.09.2023r.).

#### Cele strategiczne

Strategia określa trzy cele strategiczne istotne dla rozwoju gminy:

- **w wymiarze społecznym** to wysoka jakość życia mieszkańców realizowana poprzez dobrą dostępność do usług społecznych i kultury, rozwiniętą infrastrukturę mieszkaniową i aktywne społeczeństwo, które nie jest wykluczone społecznie,
- **w wymiarze gospodarczym** to zrównoważony rozwój lokalnej gospodarki realizowany poprzez rozwiniętą infrastrukturę drogową i okołodrogową wspierającą rozwój gospodarczy, ofertę inwestycyjną gminy o wysokim potencjale,
- **w wymiarze przestrzennym** to dobry stan środowiska realizowany poprzez nowoczesną infrastrukturę wodno-ściekową, dobrą jakość powietrza i wód.

W celu realizacji powyższych założeń w strategii przewidziano szereg działań, w tym takich, które mają przełożenie na wymiar przestrzenny, szczególnie istotny przy sporządzaniu planu ogólnego. Mając na uwadze założenia strategii, w planie ogólnym przewidziano:

- tereny rekreacyjne i usługowe pozwalające na lokalizację placów zabaw, sal gimnastycznych, boisk wielofunkcyjnych, świetlic wiejskich oraz innych obiektów oferujących dostęp do usług kulturalnych, tereny;
- tereny mieszkaniowe, w tym teren pod budowę domów mieszkalnych poprzez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową;
- tereny inwestycyjne stanowiące atrakcyjną ofertę dla przedsiębiorców.

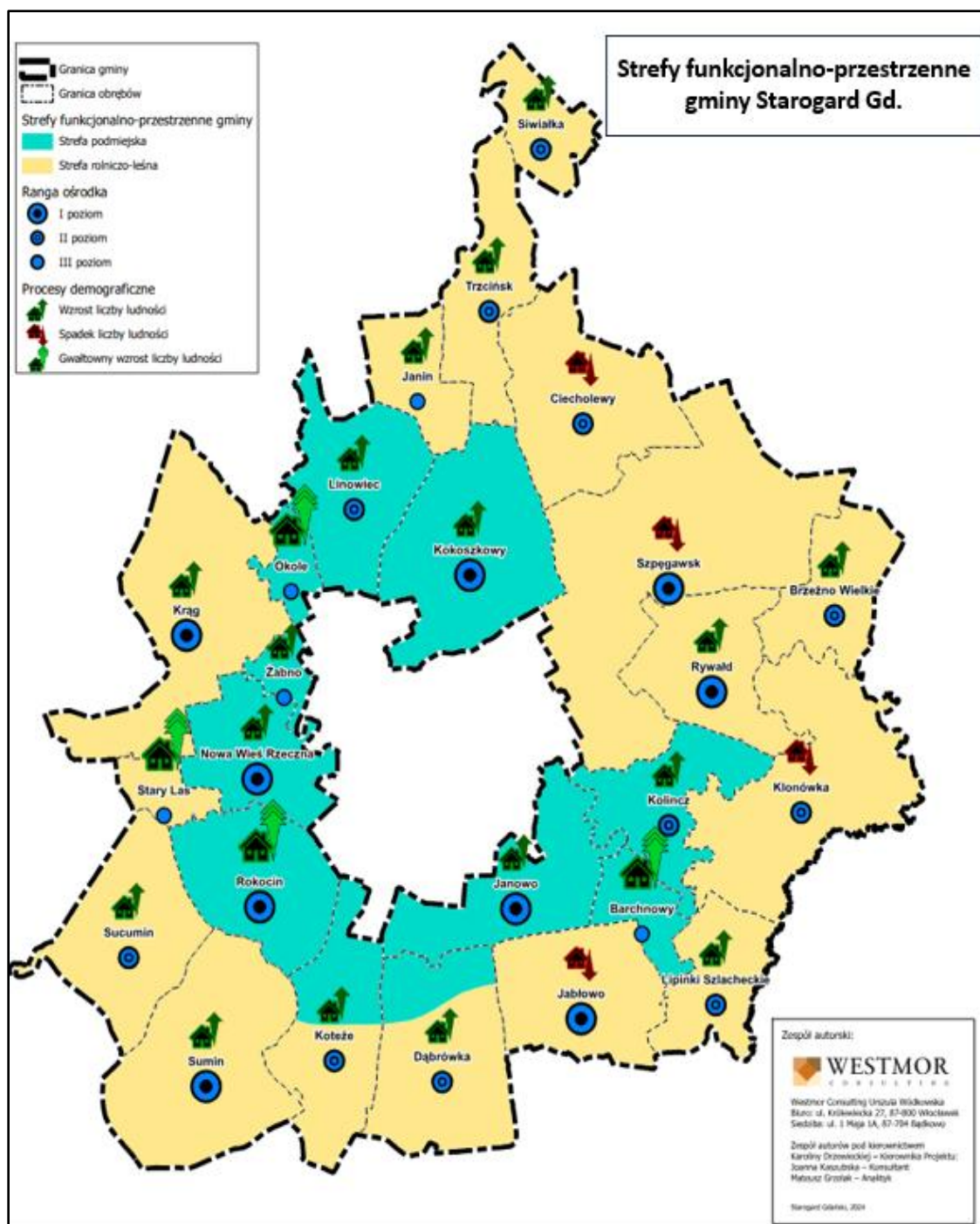
### **Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy**

Przyjęty w strategii model struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznacza hierarchię poszczególnych jednostek w oparciu o *rangę ośrodka (określoną lokalizacją usług podstawowych i ponadpodstawowych oraz jego oddziaływaniem), lokalizację ośrodka (określoną przynależnością do określonej strefy funkcjonalno-przestrzennej) oraz aktualną sytuację demograficzną ośrodka (określoną za pomocą liczby ludności i definiującą istniejący potencjał funkcjonalny i infrastrukturalny).*

W modelu przyjęto trzy poziomy, do których zaliczono poszczególne miejscowości:

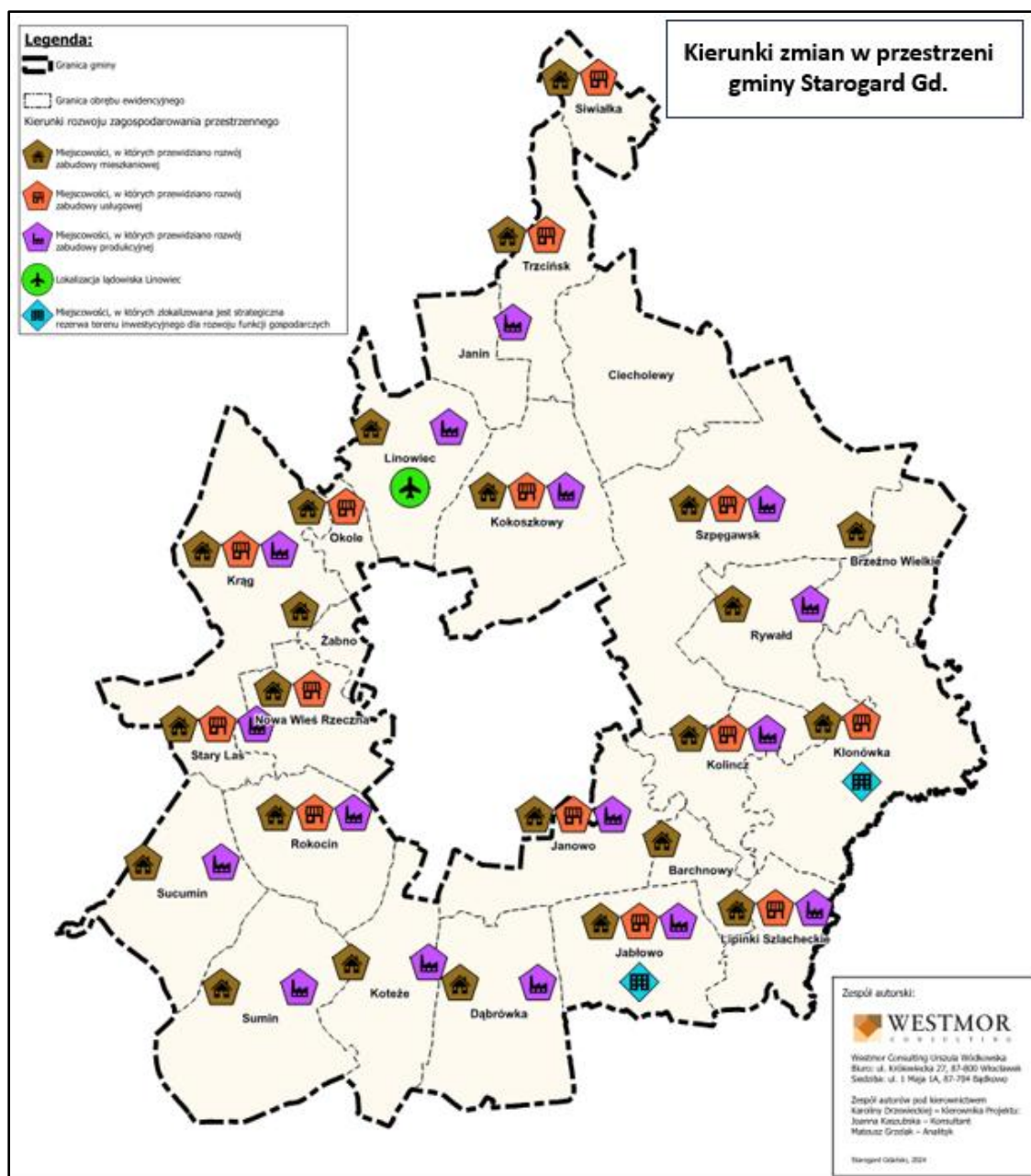
- **I poziom:** Kokoszkowy, Nowa Wieś Rzeczna, Rokocin, Janowo, Owidz, Krąg, Szpęgawsk, Rywałd, Jabłowo oraz Sumin, w których oprócz usług podstawowych, koncentrują się również funkcje wyższego rzędu, a ich oddziaływanie wykracza poza granice miejscowości,
- **II poziom:** Siwiałka, Trzcińsk, Linowiec, Ciecholewy, Sucumin, Koteże, Kolincz, Klonówka, Brzeźno Wielkie, Dąbrówka, Zduny oraz Lipinki Szlacheckie, w których zlokalizowane są usługi podstawowe zaspokajające potrzeby lokalnej ludności,
- **III poziom:** Janin, Okole, Żabno, Barchnowy i Stary Las, czyli miejscowości, które nie są samodzielne nawet w zakresie usług podstawowych.

Pod względem funkcjonalno-przestrzennym strategia wyróżnia dwie podstawowe strefy **strefę podmiejską**, do której zaliczono 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) i **strefę rolniczo-leśną** obejmującą pozostały obszar gminy, tj.: 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).



Ryc. 1 Strefy funkcjonalno-przestrzenne gminy Starogard Gdański (Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Starogard Gdański na lata 2023-2030, 2024)





Ryc. 2 Kierunki zmian w przestrzeni gminy Starogard Gdański (Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Starogard Gdański na lata 2023-2030, 2024)

Pomimo, iż w planach miejscowych dla obszarów sąsiadujących z miastem Starogard Gdański, takich jak Rokocin, Kokoszkowy, Koliniec, Okole, Krag i Koteże są nadwyżki terenów mieszkaniowych, Strategia dopuszcza wyznaczenie tam nowych terenów w przypadku wyczerpania zapasów lub wzrostu zainteresowania nowymi terenami rozwojowymi.

W Strategii postuluje się, aby nowe tereny mieszkaniowe i usługowe wyznaczać w ramach uzupełniania lub kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze, natomiast w przypadku funkcji produkcyjnej – tereny wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych.

Z analizy wniosków złożonych do planu ogólnego wynika, że największym zainteresowaniem niezmiennie cieszą się obszary położone w sąsiedztwie miasta Starogard Gdański oraz obszary położone wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, co uzasadnia wyznaczenie nowych terenów

mieszkańczych w tych właśnie miejscowościach. Wyznaczając strefy planistyczne w gminie kierowano się potrzebami gminy, mieszkańców oraz istniejącymi uwarunkowaniami. Pod uwagę wzięto w szczególności istniejące struktury przestrzenne.

Założenia i kierunki zawarte w „Strategii Rozwoju Gminy Starogard Gdański na lata 2023-2030” mają odzwierciedlenie w planie ogólnym gminy Starogard Gdański:

- nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono w oparciu o istniejące struktury przestrzenne oraz przewidziane w planach miejscowych, tak aby stanowiły ich uzupełnienie i kontynuację,
- uwzględniono teren pod budowę domów mieszkalnych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej,
- wyznaczono tereny inwestycyjne (strefy gospodarcze SP oraz usługowe SU) w pobliżu istotnych ciągów komunikacyjnych,
- w poszczególnych miejscowościach wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN z dopuszczeniem usług, co zapewni mieszkańcom dostęp do ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej i sportowej,
- uwzględniono istniejące tereny usług publicznych oraz zabezpieczono tereny umożliwiające ich ewentualny rozwój,
- uwzględniono istniejącą sieć drogową i kolejową o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczając strefę komunikacji SK oraz uwzględniono drogi o charakterze lokalnym wyznaczając strefę infrastrukturalną SI.

## **2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).**

Plan ogólny gminy Starogard Gdański sporządzono z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZPWP), przyjętego Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 603). Ustalenia Planu, oznaczone szarym tłem w dokumencie, są wiążące przy sporządzaniu planu ogólnego i stanowią podstawę do jego uzgodnienia przez Zarząd Województwa Pomorskiego w zakresie uwzględnienia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W odniesieniu do obszaru gminy Starogard Gdański uwzględnione zostały – zgodnie z wytycznymi Zarządu Województwa Pomorskiego – zasady zagospodarowania przestrzennego, które mieszczą się w kompetencjach planu ogólnego (w PZPWP wskazano wprost odwołanie do treści studium, jednak dopuszcza się stosowanie go także do zapisów planu ogólnego); są to następujące ustalenia horyzontalne (zasady zagospodarowania przestrzennego):

### **➤ w zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:**

- zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym ośrodki lokalne - miejscowości gminne oraz inne miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym (zasada 1.1.1.);

- zasadę kształtowania miejskich obszarów funkcjonalnych, poprzez prowadzenie spójnej polityki przestrzennej i wzmacnianie wzajemnych powiązań (m.in. organizacyjnych, instytucjonalnych i infrastrukturalnych) na obszarach miast rdzeniowych oraz gmin w zasięgu ich funkcjonalnego



otoczenia, z uwzględnieniem Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Starogardu Gdańskiego (zasada 1.1.3.);

- zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegającą między innymi na:

- 1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja, ...),
- 2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy<sup>1</sup>,
- 3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.4.);

- zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą m. in. na:

- 1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
- 2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
- 3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.5.);

- zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:

1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);

2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:

- a) infrastruktury technicznej ( ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostawy energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
- b) systemów transportowych ( ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),

---

<sup>1</sup> Zgodnie z art 1, ust. 4, pkt 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

- c) podstawowych usług i przestrzeni publicznych ( w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) ( zasada 1.1.7.);

➤ **w zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:**

- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:

- 1) podstawowych usług publicznych,
- 2) transportu zbiorowego
- 3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych;

przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenia funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy ( zasada 1.2.1.);

- zasadę określenia w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi ( zasada 1.2.2.);

- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej ( w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowana jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);

➤ **w zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:**

- zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego ( zasada 1.3.6.);

➤ **w zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:**

- zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni - w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy<sup>2</sup> wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);

- zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:

- 1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczenia (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektowej,

---

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

- 2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
  - 3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);
- **w zakresie wzmacniania całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:**
- zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez:
    - 1) uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa lotniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
    - 2) uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
  - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się między innymi położona na terenie gminy trasy:
    - 1) (...),
    - 2) międzyregionalna nr 12 „Trasa Zamków Polski Północnej”,
    - 3) regionalne: nr 117, nr 122, nr 123 (zasada 2.3.8.);
  - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych. w tym śródlądowych kajakowych na m. in. systemie rzeczny Wierzyca: Wierzyca, .. (zasada 2.3.9.);
- **w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:**
- zasadę kształtowania struktury ponadregionalnej i regionalnej sieci transportowej województwa w oparciu o ponadregionalny, południowy korytarz transportowy (zasada 2.4.1.);
  - zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
    - 1) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi: (...)
      - c) drogi główne ruchu przyspieszonego (GP) — nr 22 (gr. woj. - Chojnice - Tczew - Malbork - gr. woj.),
      - d) drogi główne (G) - nr 222 (odcinek: droga nr S6 (OZT) węzeł „Gdańsk Południe” — Trąbki Wielkie - Jabłowo), nr 229 (odcinek: droga nr 222 Jabłowo — droga nr A1 węzeł „Pelplin” - droga nr 91 Rudno),
      - e) drogi zbiorcze (Z) - pozostałe odcinki dróg wojewódzkich w granicach województwa — fragment DW nr 222<sup>3</sup>,
    - 2) z zachowaniem zasad szczegółowych:
      - a) dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę;

---

<sup>3</sup> Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych droga kategorii wojewódzkiej powinna mieć standardowo klasę „G-główna”

- b) w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);

➤ **w zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:**

- zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy<sup>4</sup> (zasada 2.5.4.);

➤ **w zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:**

- zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który składają się m. in.:

- 1) (...),
- 2) korytarz regionalny Doliny Wierzycy,
- 3) korytarze subregionalne: otoczenia doliny Szpeługawy, otoczenie Dolin Janki, Bielicy i Strugi Młyńskiej (zasada 3.1.1);

- zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (zwłaszcza w obszarach korytarzy ekologicznych) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych - w szczególności dróg klas: A, S i GP oraz linii kolejowych - za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);

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

➤ **w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:**

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

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

---

<sup>4</sup> W PZPWP wskazano wprost odwołanie do treści studium, jednak dopuszcza się stosowanie go także do zapisów planu ogólnego.

➤ **w zakresie wzmocnienia relacji funkcjonalno-przestrzennych miejskich obszarów funkcjonalnych z wykorzystaniem ich zróżnicowanych potencjałów:**

- zasadę wzmocnienia spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz jego powiązań zewnętrznych (zasada 4.1.2.),

- zasadę wzmocnienia potencjałów wewnętrznych, wynikających ze specyfiki położenia i charakteru obszaru, decydujących o konkurencyjności miejskiego obszaru funkcjonalnego (4.1.3.);

Ponadto uwzględnione zostały ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5), w odniesieniu do obszaru gminy Starogard Gdański:

Na obszarze gminy Starogard Gdański w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego **zostały zlokalizowane** następujące inwestycje celu publicznego, (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), **będące zadaniem samorządu województwa:**

- 1) 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),
- 2) Pakiet działań związanych z dostępem do A1 - rozbudowa DW nr 222 na odcinku Gdańsk - Starogard Gdański (inwestycja ukończona).

Na obszarze ww. gminy przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, **niebędących zadaniami samorządu województwa:**

- 1) Prace na alternatywnym ciągu transportowym Bydgoszcz - Trójmiasto, obejmującym linie 201 i 203, etap I i II- wraz z elektryfikacją wraz z budową łącznicy Łąg Południe - Łąg Wschód pomiędzy liniami kolejowymi nr 201 i 203,
- 2) Budowa linii dwutorowej 400 kV Gdańsk Przyjaźń — Pelplin — Grudziądz (inwestycja ukończona),
- 3) Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RAM, w tym Starogard Gdański,
- 4) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami,
- 5) Kajakiem przez Pomorze (aktualna nazwa: 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 (inwestycja ukończona),
- 6) Budowa obwodnic Czerska, Malborka i Starogardu Gdańskiego w ciągu DK nr 22 (inwestycje celu publicznego, które zostały umieszczone na listach rezerwowych ww. dokumentów).

Od czasu przyjęcia PZPWP większość zadań planowanych do realizacji na obszarze gminy Starogard Gdański została już zrealizowana, w tym przedsięwzięcia związane z zagospodarowaniem szlaków wodnych i turystyką kajakową (w planie ogólnym tereny włączone są w większości do stref zieleni i rekreacji SN), modernizacją i przebudową dróg, czy budową infrastruktury elektroenergetycznej.

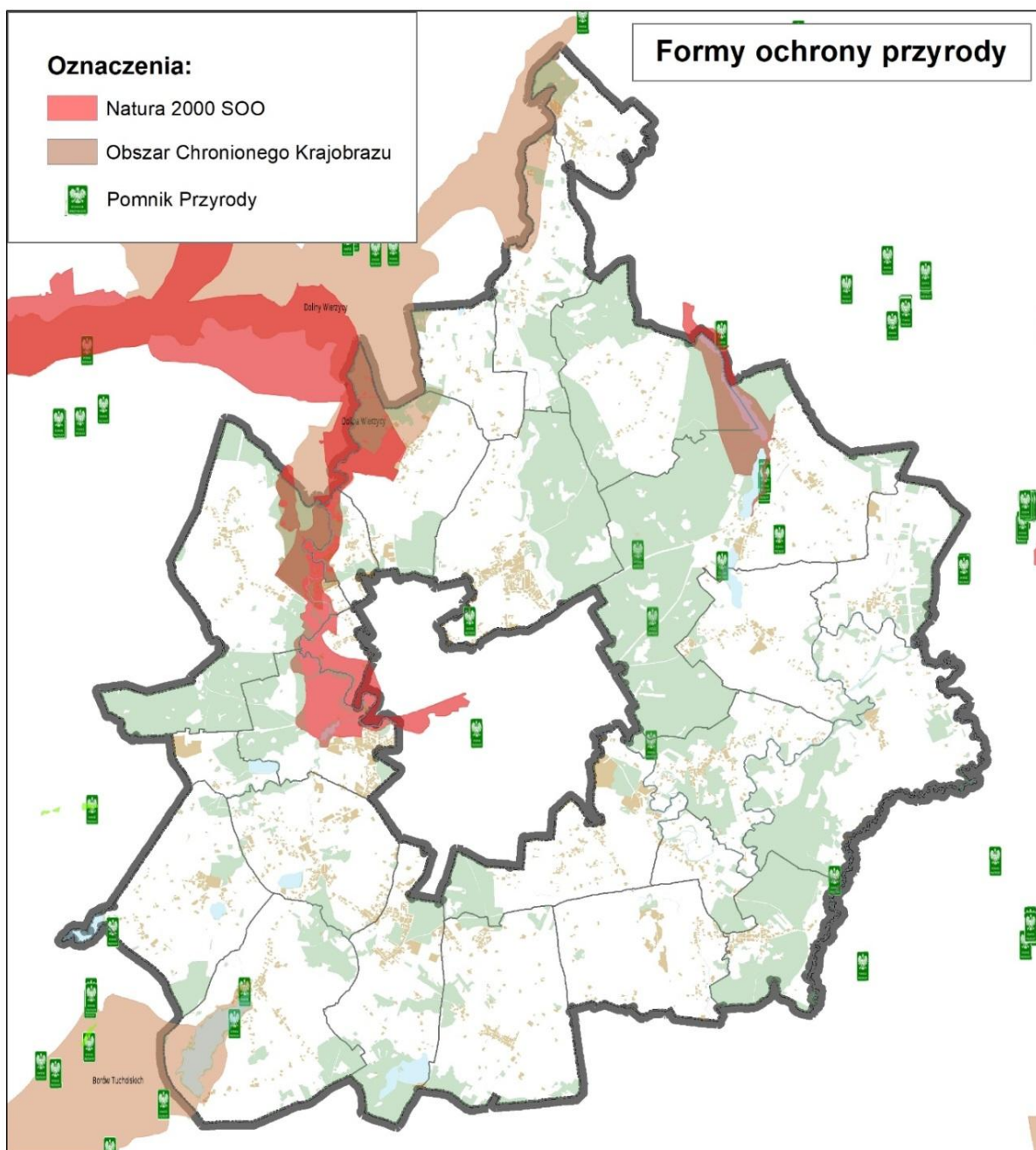
Ważną, niezrealizowaną dotąd inwestycją, istotną z punktu widzenia ustaleń planu ogólnego jest budowa obwodnicy miasta Starogard Gdański – patrz. pkt. 22.2 niniejszego uzasadnienia.

### **3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).**

Na obszarze opracowania, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody występują (Ryc. 3):

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Wierzyicy** – obejmujący północno-zachodnią część obszaru opracowania wraz z doliną Wierzyicy – obowiązuje Uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 2942),
- **Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich** – obejmujący południowo-zachodnią część obszaru opracowania z jeziorem Sumińskim i otaczającym go terenem - obowiązuje Uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 2942);
- **Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH220094 „Dolina Wierzyicy”** – obejmuje dolinę rzeki w północno-zachodniej części opracowania – pokrywając się w znacznej mierze z granicami obszaru chronionego krajobrazu – obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wierzyicy PLH220094 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014r., poz.1919), zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 13 czerwca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 2166), a następnie kolejnym – z dnia 27 czerwca 2023 r., zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wierzyicy PLH220094 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2023 r., poz.3210).;
- **Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH220067 „Grądy nad Jeziorami Zduńskim i Szpęgawskim”** – dotychczas nie opracowano planu zadań ochronnych;
- **10 pomników przyrody.**

Uwzględnienie powyższych uwarunkowań przyrodniczych nastąpiło poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych – inwestycyjnych do już ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego czy wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania i zabudowy. W granicach obszarowych form ochrony przyrody nie dopuszczono na terenach stref otwartych (SO) możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych, ani innych instalacji odnawialnych źródeł energii.



Ryc. 3 Położenie obszaru gminy Starogard Gdański na tle istniejących form ochrony przyrody (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ)

#### 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b).

Na terenie gminy Starogard Gdański obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują wzdłuż obu brzegów rzeki Wierzyca. Obszary te zostały ujęte na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego opracowanych przez KZGW (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) umieszczonych na Hydroportalu - [wody.isok.gov.pl](http://wody.isok.gov.pl).

Na zdecydowanej większości terenów, na których znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w granicach stref planistycznych nieobjętych dotąd planami miejscowymi nie wyznaczono obszaru uzupełnienia



zabudowy – plan ogólny nie dopuszcza na tych terenach inwestowania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Generalnie tereny położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały zakwalifikowane do **stref otwartych (SO)** bądź **stref zieleni i rekreacji (SN)**. W kilku przypadkach wyznaczono strefy SU lub SJ, które we fragmentach znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, przy czym biorąc pod uwagę wielofunkcyjność stref (profile dodatkowe stref obejmują tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód) zakłada się, iż na kolejnych etapach inwestycyjnych obszary te będą wyłączone z możliwości zainwestowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Szczegółowa analiza terenów objętych zagrożeniem powodziowym i precyzowanie przeznaczenia terenu w ramach profili funkcjonalnych danej strefy planistycznej nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).**

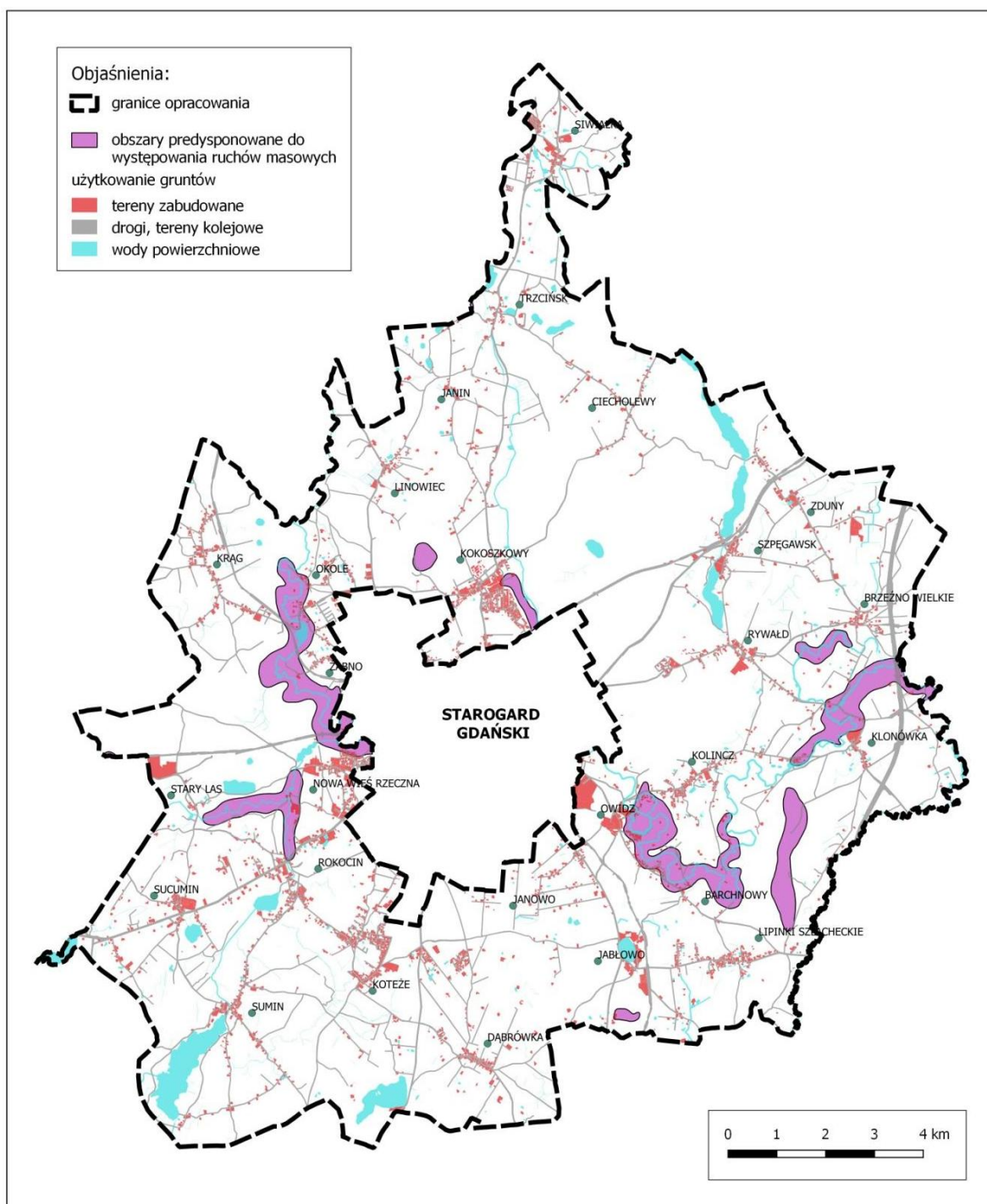
Dla gminy Starogard Gdański brak jest informacji na temat zasięgu obszarów zmeliorowanych, w trakcie prac nad projektem POG Starogard Gdański uzyskano informacje o urządzeniach melioracji wodnych znajdujących się w gminie.

Ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę w miejscach związanych z funkcjonowaniem melioracji wodnych.

## **6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).**

Na terenie gminy Starogard Gdański w aktualnej bazie Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej (SOPO) prowadzonej przez PIG nie zarejestrowano żadnego osuwiska. Wcześniejsze dane z tej bazy wskazywały na występowanie niewielkiego osuwiska nad Wierzycą, w miejscowości Klonówka. Nie zostało ono uwzględnione w aktualnym rejestrze osuwisk.

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIG) w granicach gminy Starogard Gdański znajdują się natomiast obszary predysponowane do występowania ruchów masowych. Obejmują one zbocza dolin Wierzycy, Piesienicy, Węgiernicy oraz jezior Godziszewskiego, Staroleskiego i Szpęgawskiego.



Ryc. 4 . Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych (Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański, 2024)

Do obszarów o niekorzystnych warunkach dla budownictwa zalicza się również tereny gdzie spadki terenu są większe niż 12%. Ukształtowanie terenów, w tym występowanie terenów o dużych spadkach, uwzględniono w planie ogólnym poprzez ograniczenie wyznaczania na tych obszarach stref inwestycyjnych. Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan ogólny, w tym wielofunkcyjność stref planistycznych, szczegółowa analiza poszczególnych terenów pod kątem ich rzeźby oraz wynikających z tego ewentualnych ograniczeń nastąpi na kolejnym etapie planistycznym, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e).

Obszar gminy Starogard Gdański znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

W rejonie Koteż i Rokocina (południowa część obszaru gminy, przy granicy z miastem Starogard Gdański) znajduje się **strefa ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wód podziemnych „Południe”** (zasięg strefy na obszarze gminy Starogard Gdański pokazano na Ryc. 8). Została ona ustanowiona Rozporządzeniem nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 17 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim, powiat starogardzki, woj. pomorskie (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r., 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 2017 r., poz. 1617). Ponadto w granicach strefy ochrony pośredniej na obszarze gminy Starogard Gdański, w obrębie Koteże, zlokalizowane są **4 strefy ochrony bezpośredniej** utworzone dla poszczególnych studni wierconych, ujmujących wodę (lokalizację wskazano na Ryc. 8). W planie ogólnym tereny stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zostały wyodrębnione jako **strefa infrastrukturalna (SI)**, natomiast obszar strefy ochrony pośredniej w większości objęty jest **strefą otwartą (SO)**. Tereny inwestycyjne w obrębie strefy ochrony pośredniej wynikają z istniejącej na tym obszarze zabudowy oraz terenów przeznaczonych na takie cele w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na pozostałym obszarze gminy znajdują się ujęcia wód podziemnych, dla których ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej. Obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo wodne oraz zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodno-prawnych. Tereny stref ochrony bezpośredniej stanowią obszary wygradzone, a więc jednocześnie wyłączone z bezpośredniego oddziaływania nie związanego z "ujmowaniem wody pracą urządzeń ściśle z tym związanych". W planie ogólnym tereny stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zostały wyodrębnione jako **strefa infrastrukturalna (SI)**, bądź z uwagi na uwarunkowania lokalne włączone do innych stref planistycznych.

## 8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f).

Nie występują na obszarze gminy Starogard Gdański.

## 9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).

Na terenie gminy Starogard Gdański aktualnie wyznaczony jest jeden teren i obszar górniczy „Nowa Wieś Rzeczna” (obejmuje część działki nr 7, obr. Nowa Wieś Rzeczna) ustanowiony decyzją Koncesyjną Starosty Starogardzkiego z dnia 12.12.2006 r. znak Os.7511-3/2006. Dla powyższego obszaru w planie ogólnym wyznaczona została **strefa górnictwa (SG)**.

Na pozostałym obszarze gminy wskazano jeszcze **3 strefy planistyczne SG**: w Barchnowach, Lipinkach Szlacheckich oraz Siwiałce, obejmujące tereny udokumentowanych złóż kopalin bądź tereny, na których prowadzone są działania w kierunku poszukiwania i rozpoznania złóż kopalin. Ustanowienie strefy górnictwa dla tych terenów w dalszej perspektywie daje możliwość ich eksploatacji.

## **10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h).**

Na obszarze gminy Starogard Gdański występują udokumentowane złoża kopalin pospolitych. Aktualny wykaz zawiera krajowy system ewidencji zasobów złóż „MIDAS”.

Nie wszystkie udokumentowane złoża kopalin objęte są w planie ogólnym strefą SG. Przy wyznaczaniu stref planistycznych **SG** uwzględniono aktualne występowanie terenów górniczych, lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. Dla części udokumentowanych złóż pozostawiono **strefę otwartą SO** bądź przyjęto strefę zgodną z przeznaczeniem terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla części obszaru udokumentowanych złóż, na których eksploatacja została zaniechana w planie ogólnym ustalono strefy inwestycyjne – **strefę infrastrukturalną (SI)** w Klonówce oraz **strefę usługową (SU)** w Sucuminie.

Aktualnie obszar gminy nie jest objęty żadną z wydanych koncesji na poszukiwanie i wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego oraz gazu łupkowego.

## **11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).**

W granicach gminy Starogard Gdański nie występują obszary uzdrowisk, ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

## **12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j).**

Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, linii kolejowej, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej i w zakresie lotniska użytku publicznego.

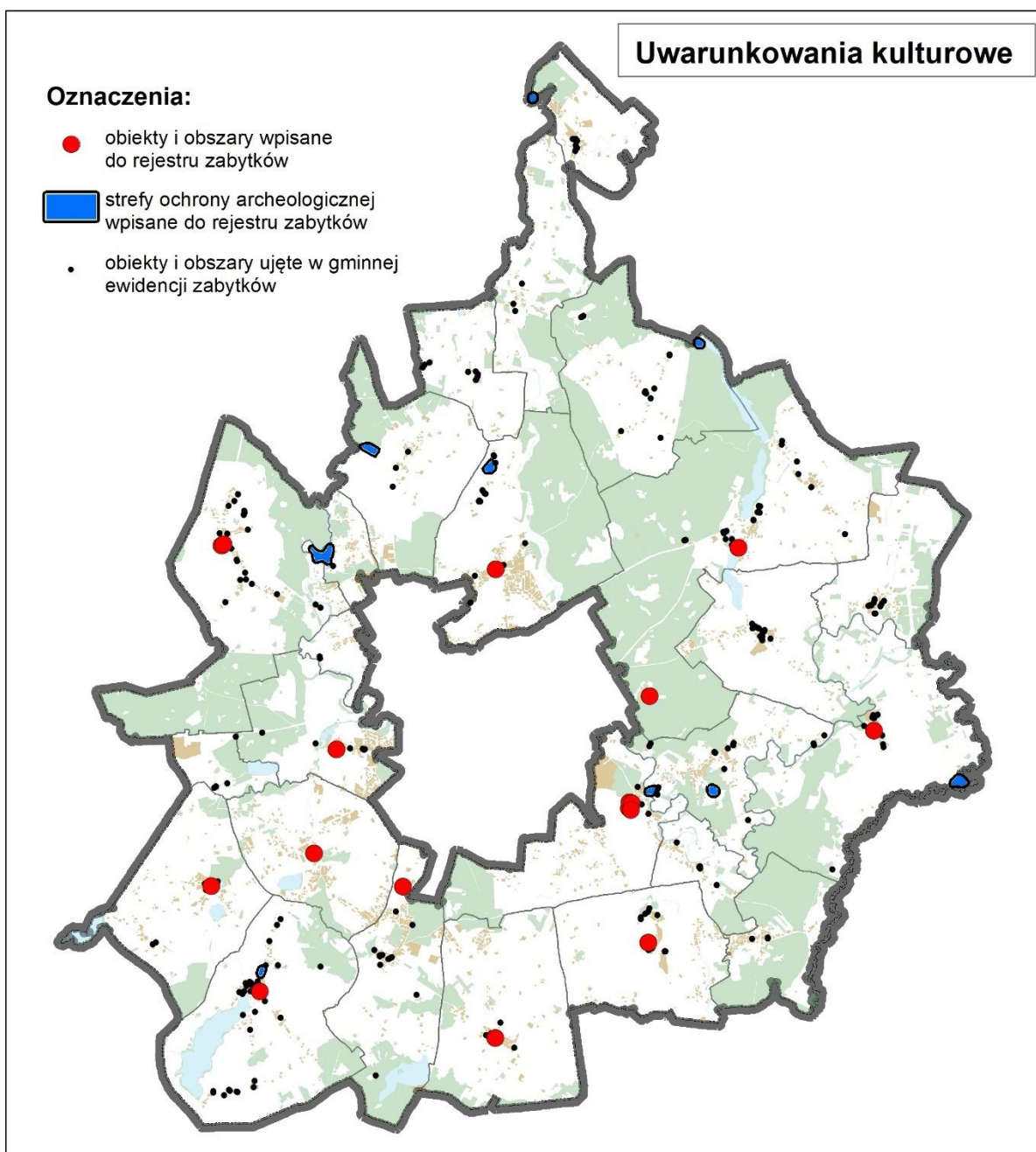
Na terenie gminy Starogard Gdański znajdują się zabytki objęte następującymi formami ochrony: wpis do rejestru zabytków (kościół oraz inne budynki, zespoły dworsko-parkowe i pałacowo-parkowe, dawna strzelnica wojskowa oraz strefy ochrony stanowisk archeologicznych) oraz ustalenie ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Rejestr zabytków, w tym zabytków nieruchomych oraz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego prowadzi Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku.

Ponadto w gminie znajdują się obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – aktualnie w gminnej ewidencji zabytków ujętych jest blisko 300 zabytków architektury oraz liczne stanowiska archeologiczne. Gminna ewidencja zabytków została przyjęta stosownym zarządzeniem Wójta Gminy Starogard Gdański.

Część obszarów i obiektów zabytkowych objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów uwzględniono w planie ogólnym, przy czym należy pamiętać, że strefy z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) mają charakter wielofunkcyjny i parametry urbanistyczne w planie ogólnym muszą uwzględniać także inne funkcje niż wyłącznie zabudowa mieszkaniowa (np. usługi, infrastruktura techniczna,

budynki gospodarcze w zabudowie siedliskowej, itp.). Stąd niektóre wskaźniki, jak np. wysokość zabudowy czy intensywność zabudowy są wyższe niż określone obecnie w planach miejscowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Przy zmianie obowiązujących planów miejscowych należy zachować, w szczególności w obrębie stref ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wsi i strefach ich ekspozycji, dotychczas wyznaczone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we wcześniejszych procedurach planistycznych. Ta sama zasada powinna też obowiązywać w granicach stref ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wsi i strefach ich ekspozycji nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi (np. miejscowości Janin, Szpęgawsk czy Ciecholewy), gdzie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie należy przekraczać parametru wysokości zabudowy 9m, zaś powierzchnia zabudowy nowych działek powinna być ograniczona do 25%, a powierzchnia biologicznie-czynna powinna wynosić nie mniej niż 50%.

Zasady konstrukcyjne oraz zakres treściowy planu ogólnego wymusiły jednak konieczność uogólnienia jego ustaleń, w szczególności w zakresie ustalonych standardów urbanistycznych. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym określają jedynie zakres możliwych wartości brzegowych - maksymalnych/minimalnych. Szczegółowe parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej, czy też innych obiektów i obszarów o cechach zabytków będą (lub są) sprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne lub ich zmiany podlegają każdorazowo uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



Ryc. 5 Lokalizacja zabytków wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego oraz ujętych w ewidencji zabytków  
(Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 2023)

### 13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k).

Na obszarze gminy Starogard Gdański nie ustanowiono pomnika zagłady, ani nie wyznaczono stref ochronnych z nim związanych.

### 14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l).

Na obszarze gminy Starogard Gdański znajdują się tereny zamknięte ustalone decyzją Ministra Infrastruktury obejmujące tereny kolejowe. Plan ogólny wyznacza dla tych terenów **strefę komunikacyjną (SK)**.

### **15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).**

Na obszarze gminy Starogard Gdański nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych ustawy Prawo ochrony środowiska.

Nie mniej na obszarze gminy zlokalizowane są obiekty, dla których zalecane jest zachowanie stref co do zasady wyłączonych z lokalizacji terenów o funkcji mieszkaniowej bądź zabudowy związanej ze stałym pobytem człowieka, w szczególności w związku z emisją odorów. Do obiektów tych, dla których w sporządzonym na potrzeby planu ogólnego Opracowaniu ekofizjograficznym proponuje się zastosowanie powyższych ograniczeń, należą:

- składowisko odpadów komunalnych ZUOK „Stary Las” – proponowana strefa minimum 500 m,
- nieczynne składowisko odpadów w obrębie Linowiec - proponowana strefa o szerokości 200 m,
- miejska przemysłowa oczyszczalnia ścieków w Owidzu - proponowana strefa minimum 500 m.

Biorąc powyższe pod uwagę w planie ogólnym w zasięgu powyższych stref buforowych nie wyznaczano co do zasady nowych terenów umożliwiających lokalizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Uwzględniono natomiast tereny wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla obszarów tych w planie ogólnym wskazano **strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)**. Na przeważającym obszarze plan ogólny ustala **strefę otwartą (SO)** bądź strefy związane działalnością gospodarczą (**SP, SU, SI**).

### **16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n).**

Na obszarze gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Dawne składowisko odpadów w Linowcu zostało zrehabilitowane, a plan ogólny ustala na jego terenie **strefę gospodarczą (SP)**. Ponadto w obrębie geodezyjnym Sucumin znajduje się zrehabilitowane wyrobisko ilitu, dla fragmentu którego w planie ogólnym wskazuje się nową funkcję – **strefę usługową (SU)**.

Obszary wymagające rekultywacji na obszarze gminy mogą być związane z istniejącą lub przyszłą eksploatacją kopalin, dla których w planie ogólnym wyznaczona została **strefa górnictwa (SG)**.

### **17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o).**

Nie występują na obszarze gminy Starogard Gdański.

### **18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p).**

Nie występują na obszarze gminy Starogard Gdański.

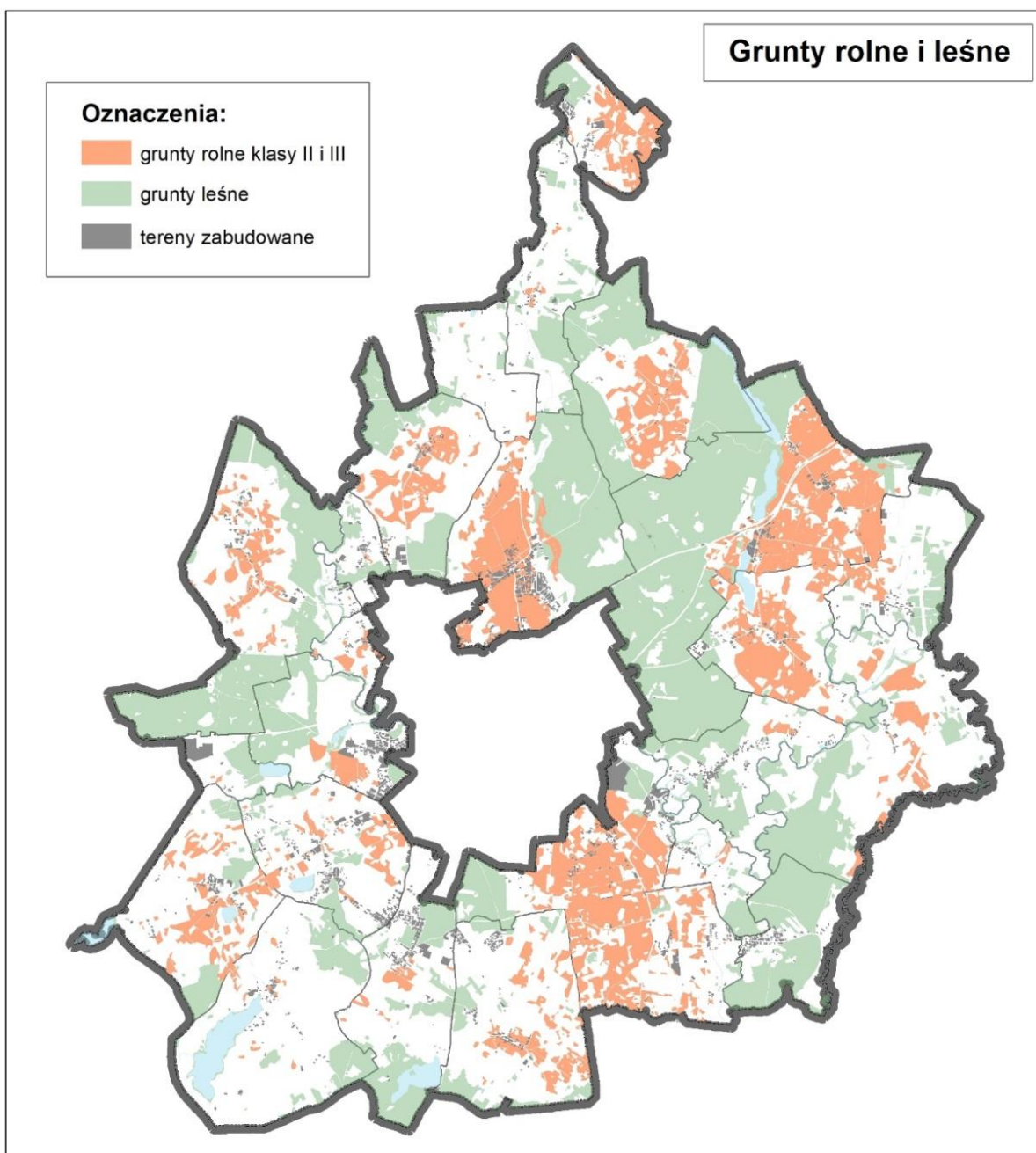


**19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q).**

Grunty rolne klasy II i III stanowią ok. 25% gruntów rolnych w gminie, a ich większe kompleksy występują głównie w środkowej i wschodniej części gminy, w rejonie miejscowości Kokoszkowy, Jabłowo i Janowo oraz Rywałd, Szpęgawsk i Zduny. Przeważają grunty rolne klas III, klasa II stanowi jedynie ok. 0,02% wszystkich chronionych gruntów rolnych, a klasa I nie występuje na terenie gminy.

Grunty leśne zajmują ok. 30% powierzchni gminy, a największe, zwarte kompleksy leśne występują w obrębach Kokoszkowy, Ciecholewy, Szpęgawsk, Rywałd, Kolincz, Klonówka i Lipinki Szlacheckie oraz w rejonie obrębów Krąg i Nowa Wieś Rzeczna.

Plan ogólny na terenach leśnych ustala strefę otwartą SO. Tereny rolnicze klas II i III również w przeważającej większości zostały zaliczone do strefy otwartej SO. Jedynie w miejscach sąsiadujących z istniejącą zabudową i dobrze skomunikowanych przewidziano inne funkcje niż rolnicza. W strefach otwartych SO obejmujących tereny rolnicze położone poza formami ochrony przyrody przyjęto zasadę, że dopuszcza się możliwość lokalizowania elektrowni słonecznych. Dopiero na etapie planów miejscowych nastąpi doprecyzowanie zasięgów ewentualnych farm fotowoltaicznych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, w tym również klas gruntów rolnych.



Ryc. 6 Lokalizacja gruntów rolnych klas II i III oraz gruntów leśnych na obszarze gminy Starogard Gdański (Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB, stan na ...)

## **20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r).**

Na obszarze gminy nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Najbliżej położone zakłady tego typu znajdują się na terenie Miasta Starogard Gdański, są to:

- Zakłady Farmaceutyczne Polpharma S.A. – zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- Premium Distillers Sp. z o.o. (Skarszewska 1) – zakład zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W przypadku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, negatywny wpływ substancji chemicznych znajdujących się lub mogących znaleźć się na terenie tych zakładów, może objąć teren gminy wiejskiej Starogard Gdański, przy czym wyznaczone od zakładów strefy zagrożenia mieszczą się w granicach administracyjnych miasta. W związku z powyższym brak jest formalnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów na obszarze gminy Starogard Gdański wynikających z lokalizacji w sąsiedztwie gminy powyższych zakładów przemysłowych.

## **21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s).**

Zagadnienie nie dotyczy gminy Starogard Gdański

## **22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).**

### **22.1 Infrastruktura społeczna**

Obszar gminy charakteryzuje się dobrym stopniem wyposażenia zarówno w usługi o charakterze publicznym, jak i usługi komercyjne. Obowiązujące na znacznym obszarze gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zabezpieczają istniejące i przyszłe tereny usług dla ludności.

Na obszarze gminy funkcjonują placówki edukacyjne, w tym szkoły podstawowe, przedszkola, a także ośrodki kultury tj. świetlice wiejskie, gminny ośrodek kultury, biblioteka, placówki ochrony zdrowia i pomocy społecznej, kościoły, ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji, a także usługi komercyjne z zakresu handlu, gastronomii oraz inne usługi.

Dla terenów usług publicznych plan ogólny ustala strefy usługowe (SU) lub strefy zieleni i rekreacji (SN), w tym z dopuszczeniem usług jako profil dodatkowy. Część mniejszych terenów usługowych, w szczególności w zwartych strukturach przestrzennych miejscowości, została włączona do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub wielorodzinną (SJ). Dla kościołów plan ogólny ustala strefę usługową (SU), przy czym dla kościołów z towarzyszącym terenem cmentarza, w zależności od lokalnych uwarunkowań, w planie ogólnym wskazano strefę cmentarza (SC) z profilem dodatkowym – teren usług kultu religijnego.

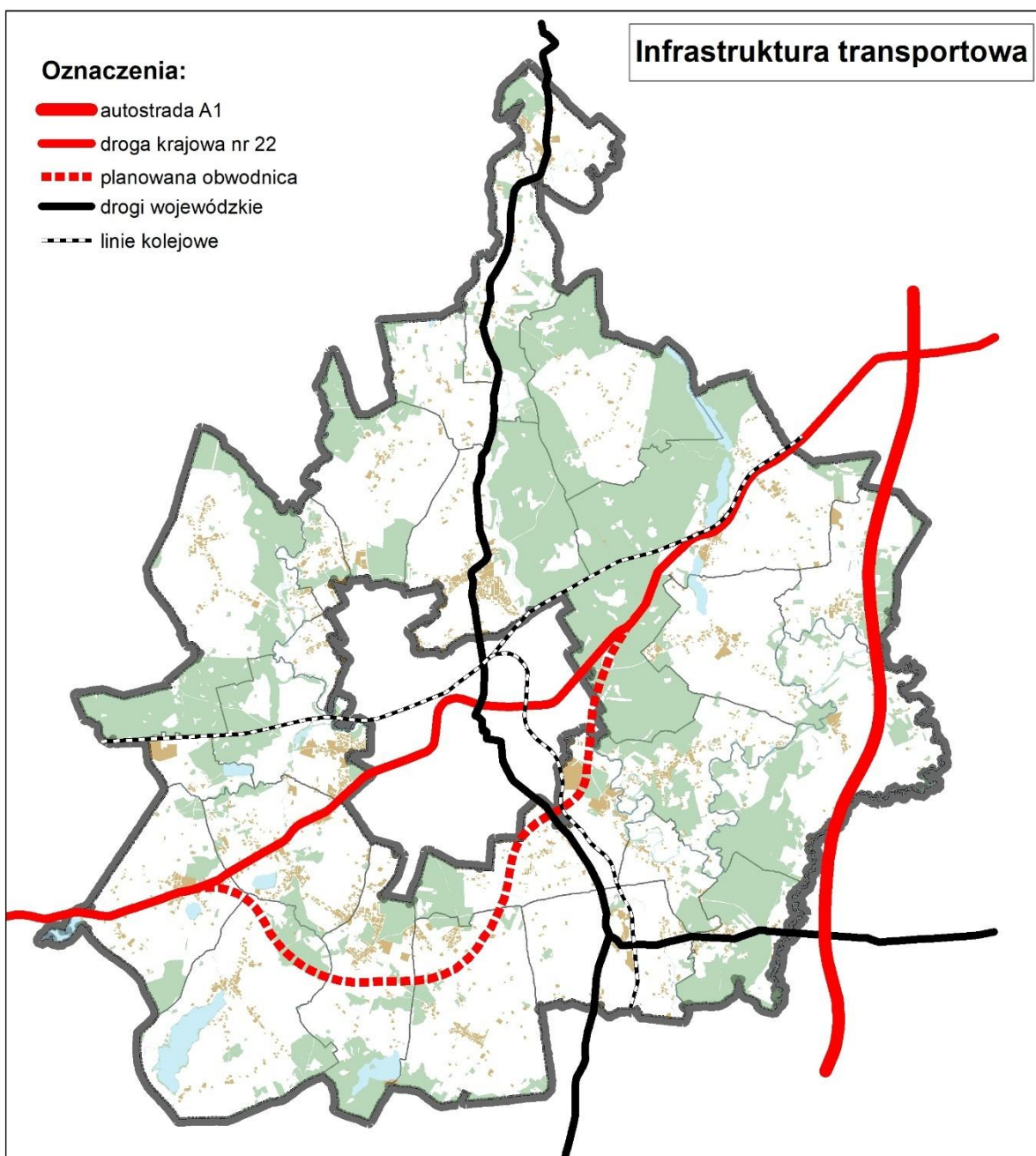
### **22.2 Infrastruktura transportowa**

Przez obszar gminy przebiegają tereny komunikacji kolejowej (linia kolejowa nr 203 – linia kolejowa o znaczeni państwowym i linia nr 243) i drogowej o znaczeniu ponadlokalnym (autostrada A1, droga krajowa nr 22 i drogi wojewódzkie nr 222 i 229). W planie ogólnym dla tych terenów wyznaczono **strefę komunikacyjną (SK)**. Strefę komunikacyjną SK wyznaczono również dla dróg powiatowych klasy zbiorczej przebiegających przez obręby Linowiec, Krąg i Okole.

Przez obszar gminy przebiega planowana obwodnica miasta Starogard Gdański. Ponieważ nie zostały jeszcze wyznaczone ostateczne linie rozgraniczające obwodnicy, w planie ogólnym nie ustalono dla niej strefy SK, ale tereny komunikacji dozwolone są w każdej strefie planistycznej. Przebieg obwodnicy uwzględniono przy wyznaczaniu stref planistycznych, tj. na planowanej trasie obwodnicy i w jej otoczeniu co do zasady nie wyznaczono nowych terenów mieszkaniowych, ani innych mogących kolidować z przyszłą inwestycją. Dominujący udział mają tu strefy otwarte (SO). Wskazane w planie ogólnym tereny rozwoju funkcji gospodarczych w sąsiedztwie planowanej inwestycji stanowią kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy. Wyznaczenie tych stref gospodarczych (SP) nie przesądza o ich realizacji. Lokalizacja terenów usług lub produkcji w ich obrębie będzie możliwa w przyszłości wyłącznie na terenach, które nie będą kolidować z planowaną obwodnicą miasta oraz po uzyskaniu uzgodnienia zarządcy drogi w ramach opracowania planu miejscowego.

W planie ogólnym uwzględniono również ważniejsze drogi o charakterze lokalnym wyznaczając dla nich **strefę infrastrukturalną (SI)**. Pozostałe drogi włączone zostały do innych stref planistycznych.

Na obszarze gminy, w obrębie Linowiec znajduje się prywatne lądowisko wpisane do ewidencji lądowisk Urzędu Lotnictwa Cywilnego w 2012 r. pod nr ewidencyjnym 111. Teren został zakwalifikowany w planie ogólnym jako **strefa otwarta (SO)**, ponieważ jest to lądowisko trawiaste bez obiektów budowlanych (kubaturowych), a tereny komunikacji dopuszczone są we wszystkich strefach planistycznych.



Ryc. 7 Infrastruktura transportowa o znaczeniu ponadlokalnym (Źródło: opracowanie własne)

## 22.3 Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)

### 1) Gospodarka wodno-ściekowa i odprowadzanie wód opadowych

Źródła wody dla zbiorowego zaopatrzenia gminy stanowią ujęcia wód podziemnych poziomu trzecio i czwartorzędowego. Wszystkie miejscowości gminy objęte są zasięgiem obsługi sieci wodociągów, a odsetek korzystających wynosi ok. 82% ogółu mieszkańców.

Na terenie gminy z kanalizacji korzysta ok. 50% ogółu mieszkańców. Ścieki odprowadzane są do 3 gminnych oczyszczalni ścieków (Jabłowo, Kokoszkowy, Szpęgawsk) oraz do oczyszczalni ścieków w mieście Starogard Gd. Na obszarze gminy znajduje się również oczyszczalnia ścieków Zakładów Farmaceutycznych Polpharma S.A. w Owidzu, od której zalecane jest zachowanie strefy o szerokości

minimum 500 m z ograniczeniem dla lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej i przedsiębiorstw sektora spożywczego.

Dla istniejących na obszarze gminy oczyszczalni ścieków zostały wyznaczone **strefy infrastrukturalne (SI)**, natomiast ujęcia wody, w zależności od uwarunkowań lokalnych, zostały zaliczone do stref SI lub do innych stref planistycznych.

Na terenie gminy nie ma systemu zorganizowanego odprowadzania wód opadowych. W większych wsiach istnieją fragmentaryczne odcinki kanalizacji deszczowej odwadniającej ulice w ich centralnych częściach.

Na terenie gminy nie planuje się nowych, dużych obiektów infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, a obiekty i urządzenia o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej.

## **2) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów**

Na terenie gminy Starogard Gdański 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. Planowana jest rozbudowa istniejącego składowiska odpadów o przedsięwzięcie polegające na budowie instalacji termicznego przekształcania frakcji energetycznej pochodzącej z przetworzenia odpadów komunalnych.

W planie ogólnym istniejące składowisko i teren planowanego powiększenia zostały zakwalifikowane do **strefy infrastrukturalnej (SI)** z dopuszczeniem usług, produkcji, zieleni naturalnej i lasu oraz do **strefy gospodarczej (SP)** z dopuszczeniem usług.

W obrębie Linowiec znajduje się nieczynne, zrekultywowane składowisko odpadów, dla którego w planie ogólnym ustalono **strefę gospodarczą (SP)**.

Od ZUOK „Stary Las” i nieczynnego składowiska w Linowcu zalecane jest zachowanie strefy buforowej z ograniczeniem dla lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi – patrz. pkt. 15.

## **3) Ciepłownictwo**

Na terenie gminy nie ma zorganizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło.

## **4) Gazownictwo**

Przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 125 MOP 5,5 MPa. Dla obiektu sieci gazowej obowiązuje konieczność spełnienia wymagań w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych (aktualnie obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, Dz. U. z 2013r. poz. 640, które określa minimalne odległości przewidywanej zabudowy i innych elementów zagospodarowania w zależności od ich rodzaju i funkcji).

W miejscowości Kokoszkowy istnieje stacja II stopnia oraz gazociągi średniego i niskiego ciśnienia. Na terenie gminy z gazu korzystają jedynie mieszkańcy fragmentów wsi: Kokoszkowy i Nowa Wieś Rzeczna.

## **5) Elektroenergetyka**

Przez obszar gminy przebiegają linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć:

- linia 2x400 kV relacji Pelplin – Gdańsk Przyjaźń z pasem technologicznym o szerokości 70m (po 35 m od osi linii) wolnym od zabudowy budynkami mieszkalnymi, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej,
- linia 220 kV relacji Pelplin – Gdańsk I z pasem technologicznym o szerokości 50m (po 25 m od osi linii) wolnym od zabudowy budynkami mieszkalnymi, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej,
- linia WN 110 kV z pasem ochrony funkcyjnej 40m (po 20m o osi linii).

Ponadto w sąsiedztwie ww linii istnieją ograniczenia w zagospodarowaniu terenów pod farmy fotowoltaiczne. Szczegółowe wytyczne w zakresie zagospodarowania w pasach technologicznych określa Zarządca sieci w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

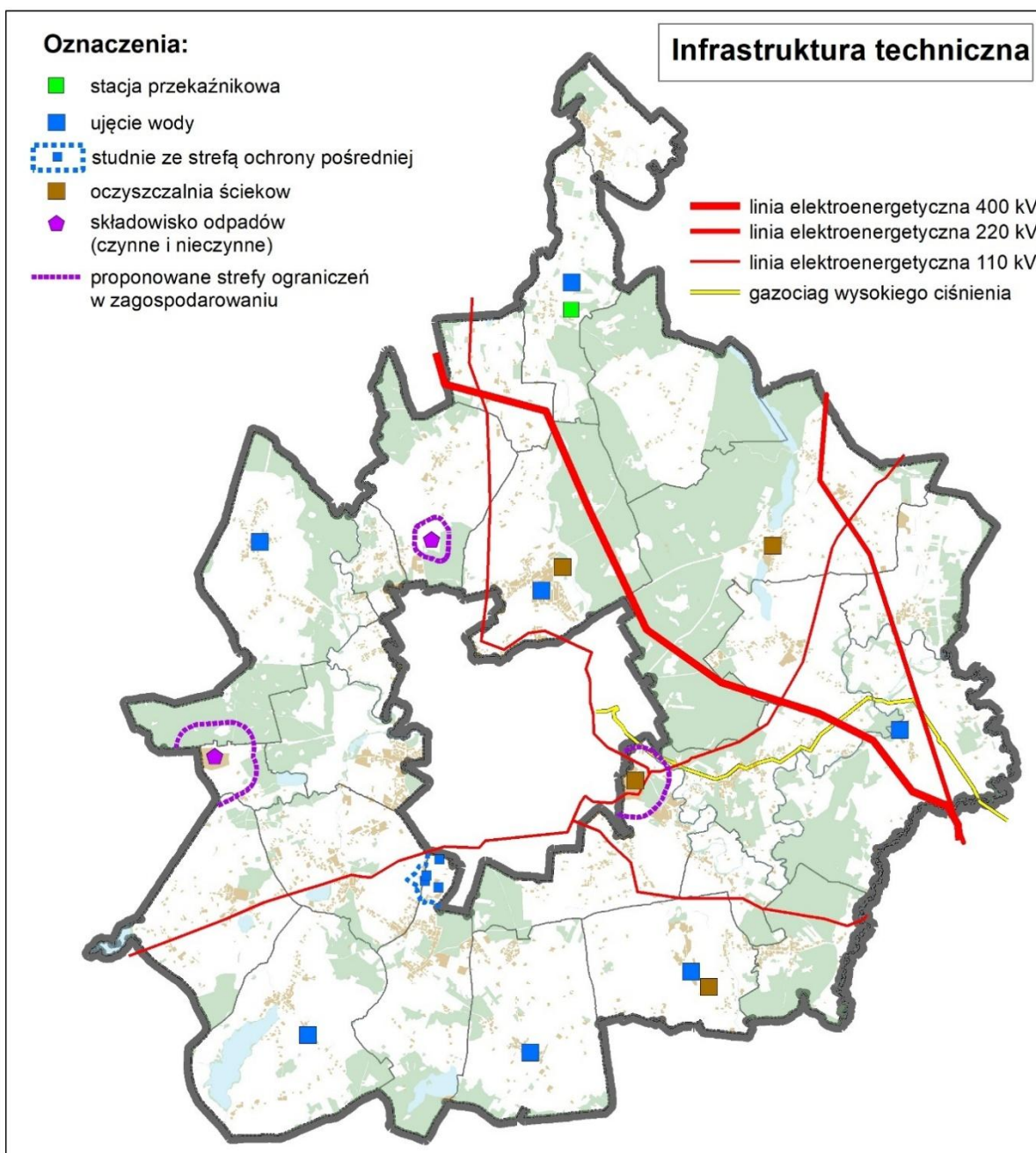
Linie elektroenergetyczne w dużej części biegną przez tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi, których ustalenia zostały uwzględnione w planie ogólnym. Plan ogólny uwzględnia ustalenia obowiązujących planów miejscowych i wyznacza strefy infrastrukturalne (SI) związane z przebiegiem linii, z wyjątkiem stref związanych z przebiegiem elektroenergetycznych linii przesyłowych (400kV, 220kV), gdzie Zarządca sieci wnioskował o włączenie terenów zrealizowanych już przedsięwzięć do sąsiadujących stref otwartych (SO). Na obszarach nieobjętych dotąd planami miejscowymi linie elektroenergetyczne włączono do innych stref planistycznych.

Na terenie gminy nie planuje się nowych dużych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, a obiekty i urządzenia o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> mogą być lokalizowane w każdej strefie planistycznej.

## **6) Telekomunikacja**

Na terenie gminy Starogard Gdański zlokalizowane są stacje bazowe telefonii. Są to elementy konstrukcyjne lokalizowane na odrębnych działkach, jak i urządzenia montowane na budynkach i obiektach. Z uwagi na nieznaczny obszar, który te urządzenia zajmują nie zachodzi konieczność wydzielenia odrębnych stref infrastrukturalnych. Urządzenia, jak i obiekty telekomunikacyjne mogą być realizowane w każdej strefie planistycznej. Ponadto na terenie gminy, w obrębie Trzcińsk zlokalizowana jest stacja linii radiowych wydzielona odrębną strefą planistyczną SI.





Ryc. 8 Infrastruktura techniczna (Źródło: opracowanie własne)

## 7) Odnawialne Źródła Energii

Gmina Starogard Gdański posiada zróżnicowany potencjał do lokalizacji odnawialnych źródeł energii, co uwarunkowane jest w dużej mierze aktualnym stanem prawnym. Dotyczy to w szczególności lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych. Istotne są również uwarunkowania przyrodnicze i konserwatorskie, które wymagają szczególnej uwagi i mogą ograniczać swobodę lokalizacji inwestycji w zakresie OZE.

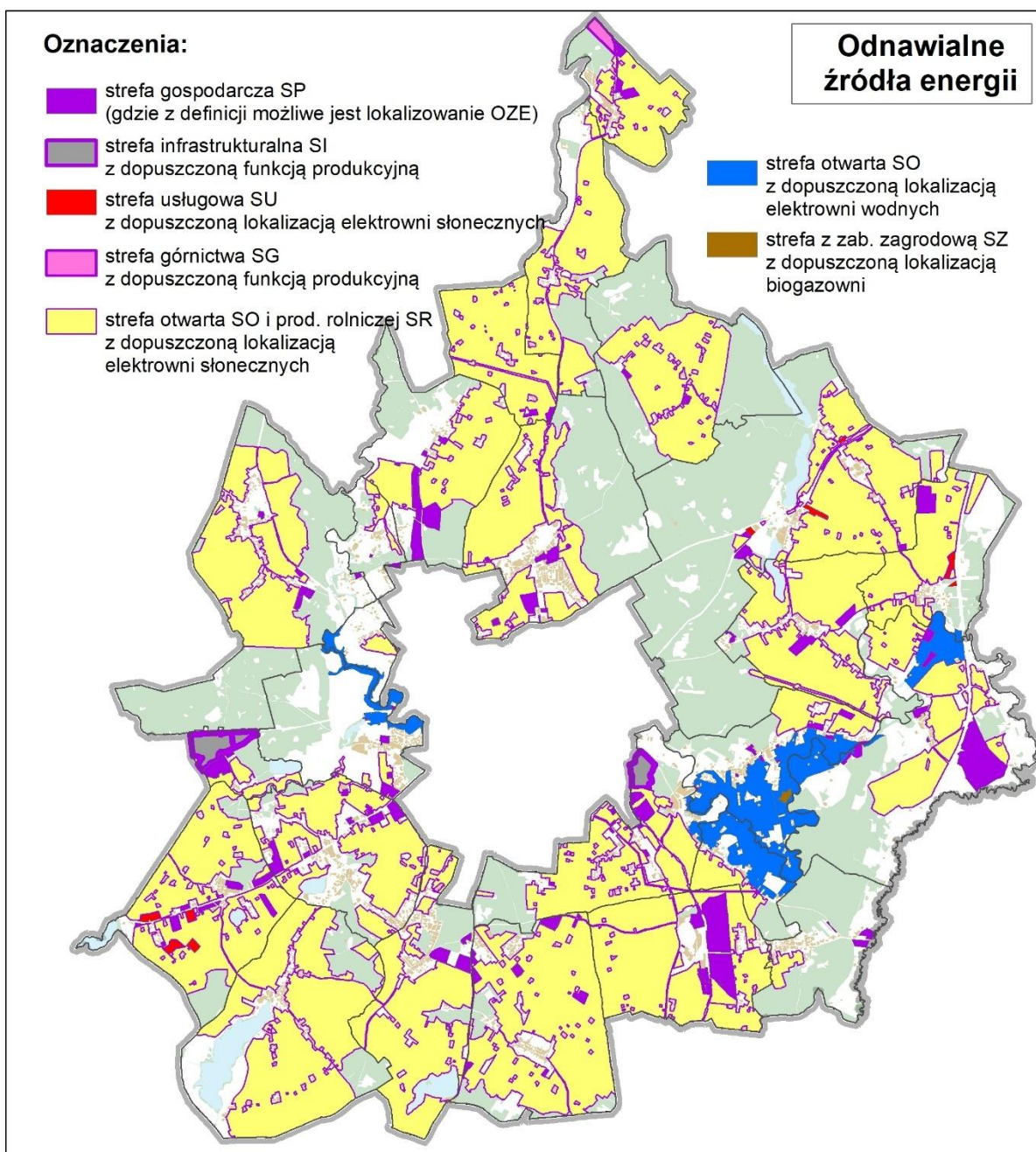
Tereny lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii potencjalnie mogą być lokalizowane w ramach stref posiadających profil podstawowy lub dodatkowy – tereny produkcji. W planie ogólnym gminy Starogard Gdański możliwości takie stwarzają wyznaczone strefy gospodarcze (SP) oraz strefy z odpowiednim profilem dodatkowym: strefa infrastrukturalna (SI), strefa górnictwa (SG). Ponadto dopuszczenie lokalizacji konkretnych przedsięwzięć OZE wskazanych w profilu

dodatkowym na obszarze gminy stwarzają: strefa produkcji rolniczej (SR), strefa usługowa (SU) oraz strefa otwarta (SO), a dla biogazowni także strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ).

Z uwagi na stan zagospodarowania obszaru gminy, w szczególności tereny istniejącej, rozproszonej zabudowy z zabudową o funkcji mieszkalnej, a także lokalizację terenów mieszkaniowych przesądzonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz inne uwarunkowania prawne, w tym związane z terenami chronionymi przyrodniczo, możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych w gminie są bardzo mocno ograniczone. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy nie wyznacza się terenów dedykowanych bądź dopuszczających lokalizację elektrowni słonecznych (np. jako profil dodatkowy w strefie otwartej SO).

Dla obszarów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację farm fotowoltaicznych bądź elektrowni wodnych przyjęto strefę gospodarczą (SP).

W strefach otwartych (SO) obejmujących tereny rolnicze, poza obszarami chronionymi przyrodniczo, tj. obszarem chronionego krajobrazu oraz obszarami Natura 2000, przyjęto generalną zasadę, że dopuszcza się możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych, a w trzech przypadkach także elektrowni wodnych, przy czym szczegółowe lokalizacje będą rozpatrywane na kolejnym etapie planistycznym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



Ryc. 9 Odnawialne źródła energii dopuszczone w planie ogólnym

### 23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).

W projekcie Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego (etap: po konsultacjach społecznych), przygotowanego zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 poz. 394), w granicach gminy Starogard Gdański **nie zostały wskazane krajobrazy priorytetowe.**

## **24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).**

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu ogólnego gminy Starogard Gdański dokonano analizy stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz dokonano jego waloryzacji, a także zidentyfikowano istniejące oraz potencjalne ograniczenia rozwoju i zagrożenia zarówno naturalne, jak i związane z działalnością człowieka. W dokumencie szczegółowo odniesiono się do obszarów cennych przyrodniczo, w szczególności objętych ochroną prawną lub proponowanych do objęcia ochroną.

Przeprowadzone analizy umożliwiły identyfikację predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych części gminy z punktu widzenia uwarunkowań ekofizjograficznych oraz sformułowanie wniosków i rekomendacji dla ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami najkorzystniejsze tereny dla rozwoju przestrzennego w gminie znajdują się na płaskich i falistych fragmentach wysoczyzny morenowej, natomiast niekorzystne warunki występują w dolinach glacialnych, na terenach zagrożonych powodzią, osuwiskami oraz na stromych stokach. Na obszarach tych należy ograniczyć bądź wykluczyć zainwestowanie. Zabudowę należy także ograniczyć w strefach oddziaływania hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, emisji odorów oraz w sąsiedztwie obiektów uciążliwych, jak składowiska odpadów czy oczyszczalnia ścieków.

Ponadto istnieją liczne ograniczenia przyrodnicze i wynikające z prawnych uwarunkowań, w tym występowanie obszarów chronionego krajobrazu i obszarów Natura 2000, stanowisk gatunków chronionych. W ekofizjografii zaproponowano wprowadzenie systemu osnowy ekologicznej, opierającego się na wyznaczonych korytarzach ekologicznych, głównych i lokalnych płatach leśnych oraz obszarach cennych przyrodniczo. Celem jego wprowadzenia jest zachowanie ciągłości przyrodniczej, ochrona bioróżnorodności i ograniczenie fragmentacji środowiska. Obszary te powinny pozostać możliwie mało przekształcone, a inwestycje infrastrukturalne dostosowane do potrzeb migracji zwierząt.

Duży potencjał rozwoju w gminie posiada także turystyka i rekreacja, szczególnie w rejonie rzeki Wierzycy oraz jezior Płaczewo i Godziszewskiego. Obszary te sprzyjają rozwojowi turystyki pieszej, rowerowej, krajoznawczej, przyrodniczej oraz wodnej. Wskazane jest zagospodarowanie przestrzeni wokół jezior pod ogólnodostępne funkcje rekreacyjne, co może przyczynić się do aktywizacji społecznej i gospodarczej gminy, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

W projekcie planu ogólnego wzięto pod uwagę wszystkie wymienione uwarunkowania i ograniczenia w celu zapewnienia harmonijnego rozwoju gminy, z poszanowaniem wartości przyrodniczych, kulturowo-krajoobrazowych, społecznych i przestrzennych.

## **25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7).**

Według § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **wyraża się w liczbie mieszkańców**. W przypadku szacowania zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmiany standardu

mieszkaniowego. Horyzontem czasowym przyjętym dla sporządzania bilansu jest okres 20-letni od daty najnowszych udostępnianych danych, czyli rok 2042. Zakłada się, że będzie to czas, kiedy możliwe będzie zweryfikowanie przyjętych do planu ogólnego założeń oraz ich aktualności.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

$ZAP$  – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Na potrzeby niniejszego opracowania dane do obliczeń są następujące:

$M_{20}$  - 19 576 (prognozowana liczba ludności w 2042 r.) x 5 % = **20 555 osób**

$PUM_0$  – **541 555 m<sup>2</sup>**

$P_{20}$  – **41,2 m<sup>2</sup>**

**ZAP = 7410 osób**

Przed dokonaniem obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dokonano porównania wskaźnika prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyliczonego indywidualnie dla gminy Starogard Gdański z wytycznymi do jego obliczenia określonymi w przepisach wykonawczych do Ustawy (Rozporządzenia). Według przepisów prawa wskaźnik oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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



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

przy czym wskaźnik przyjmuje się nie mniejszy niż 40 m<sup>2</sup>, nawet jeśli z wyliczeń wynika mniej.

Dane do obliczeń są następujące:

$$P_0 - 31,5 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} - 27,1 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} - 22,5 \text{ m}^2$$

Korzystając z obu wzorów otrzymujemy wartości:

$$P_{20} = 40,3 \text{ m}^2 \quad \text{albo} \quad P_{20} = 40,5 \text{ m}^2$$

Potwierdza to zasadność przyjęcia wskaźnika wyższego niż określony w przepisach prawa (nie mniej niż 40 m<sup>2</sup>) – przyjęto zatem wskaźnik określony indywidualnie dla gminy Starogard Gdański - **41,2 m<sup>2</sup>**.

Chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa z funkcją mieszkaniową, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania (Art. 13d. ust. 2 „suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj.: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) **nie mogą być zaprojektowane dla mniejszej liczby mieszkańców niż 5187 osób (70% z 7410 mieszkańców) i nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby 9633 osób (130% z 7410 mieszkańców).**

## II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

### 1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

Zawartość planu ogólnego została określona w art. 13a ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o stanie istniejącym, uwarunkowania oraz kierunki przekształceń zagospodarowania, które wcześniej były częścią studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego, pełnią obecnie jedynie rolę danych wyjściowych dla ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ma obowiązek określenia standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych zawierającego profil funkcjonalny poszczególnych stref. Podstawę do opracowania tego katalogu stanowi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.).

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono m.in.:

- ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (na czas sporządzania projektu dokumentu w wersji kierowanej do uzgodnień i opiniowania); w obszarze gminy Starogard Gdański obowiązuje 149 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym 57 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, to dokumenty, w obrębie których występują tereny niezabudowane, stanowiące rezerwy dla nowych inwestycji przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszanej, mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej), które zostały uwzględnione w wyliczeniach chłonności terenów niezabudowanych),
- aktualny stan zagospodarowania wg przeprowadzonej w sierpniu-wrześniu 2024r. szczegółowej wizji terenowej, po której w szczególności dokonano weryfikacji użytków rolnych zabudowanych wg ich faktycznego przeznaczenia (rozgraniczenie terenów o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i o funkcji zabudowy zagrodowej) uzupełnionej następnie informacjami w tym zakresie z poszczególnych sołectw,
- złożone wnioski do projektu planu ogólnego, w tym wnioski własne samorządu,
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia,
- zasięg obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy, wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,
- dostęp do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w szczególności dla terenów o funkcji mieszkaniowej, a także zasadności tworzenia stref rozwoju gospodarczego w gminie,
- plany rozwojowe gminy Starogard Gdański, w tym politykę przestrzenną gminy wyrażoną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętej Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r.,
- zasady polityki przestrzennej określone w „Strategii Rozwoju Gminy Starogard Gdański na lata 2023-2030” przyjętej Uchwałą Rady Gminy Nr II/16/2024 z dnia 23 maja 2024 r., omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia.



W toku prac planistycznych analizowano również wnioski złożone przez osoby fizyczne i podmioty prawne poza procedurą, w większości po formalnym okresie składania wniosków do planu ogólnego w zakresie ustawowych delegacji, takich jak: profile funkcjonalne stref (podstawowe i dodatkowe), maksymalna intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny oraz określone parametry zabudowy (takie jak intensywność, wysokość, powierzchnia zabudowy czy udział powierzchni biologicznie czynnej) dla poszczególnych stref planistycznych w planie ogólnym wyznaczają jedynie ogólne ramy zagospodarowania terenu.

W katalogu stref planistycznych każdy profil funkcjonalny — podstawowy i dodatkowy — określa zestaw możliwych przeznaczeń w obrębie danej strefy, które będą uszczegóławiane podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Nie oznacza to jednak, że każde z tych przeznaczeń będzie mogło lub będzie musiało zostać zrealizowane na każdej konkretnej działce objętej daną strefą. Parametry urbanistyczne mają charakter ogólny - wyznaczają ramy/granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej); nie oznacza to, że w każdym miejscu strefy będzie mogła zaistnieć zabudowa w parametrach dopuszczonych dla danej strefy.

Ostateczne ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy — w tym jej funkcji i konkretnych parametrów — będą dokonywane na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy (WZ), z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, analizowanych w szczegółowej skali podkładu geodezyjnego, na poziomie konkretnej nieruchomości inwestycyjnej. Muszą one jednak mieścić się w granicach wyznaczonych przez plan ogólny. Co istotne, pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego i ujęcie go w wyznaczonej strefie planistycznej nie oznacza obowiązku sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, by odzworować te ustalenia.

Zgodność przyszłych planów miejscowych sporządzanych w gminie z planem ogólnym będzie następowała w następującym zakresie:

- zgodności przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- ustalenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Ustalone w planie ogólnym gminy strefy planistyczne i gminne standardy planistyczne stanowią podstawę prawną dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym teren musi być także położony w zasięgu wyznaczonego w planie ogólnym Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (patrz część III uzasadnienia).

Należy pamiętać jednak, że zgodnie z Art. 13e nie każda z wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym musi posiadać wszystkie parametry urbanistyczne, w szczególności dla części stref nie jest obowiązkowe wyznaczanie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej

wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dotyczy stref: strefa infrastrukturalna – SI, strefa zieleni i rekreacji – SN, strefa cmentarzy – SC, strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK; zaś wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie trzeba określać dla stref: strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK.

Ogółem wskazano w gminie **1798 stref planistycznych** we wszystkich trzynastu rodzajach stref wskazanych w przepisach prawa, w tym najwięcej jest stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (łącznie 1161) – 64,6% wszystkich stref wyznaczonych w gminie.

W planie ogólnym gminy Starogard Gdański **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy** – uzasadnienie i szczegółową charakterystykę tych obszarów oraz zasady ich rozszerzenia omówiono w rozdziale III uzasadnienia.

W planie ogólnym gminy Starogard Gdański **nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej** - plan ogólny dotyczy obszaru gminy wiejskiej, ani **gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, których wyznaczanie w planie ogólnym jest fakultatywne, a nie obowiązkowe i dotyczy raczej obszarów miast a nie gmin wiejskich, które charakteryzują się innym układem przestrzennym i funkcjonalnym niż tereny miast.

## **2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną lub zagrodową.**

### **2.1. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych**

Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych – niewykorzystane dotychczas rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową szacowano przyjmując następujące założenia:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - szacunek oparto o sumę liczby działek ewidencyjnych, na których mogą pojawić się domy mieszkalne jednorodzinne, tj.:
  - liczba działek według istniejących podziałów,
  - na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom – powierzchnię podzielono na liczbę nowych działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki (zgodnie z ustaleniami planu) oraz lokalnych uwarunkowań;
- 2) Na terenach o funkcji mieszanej: mieszkaniowo-usługowych – z ogólnej liczby nowych działek założono, że 80% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową, a 20% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej. Do obliczeń przyjęto 80% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej;
- 3) Dla nowo wydzielonych działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przyjęto: dla każdej działki możliwość realizacji 4 mieszkań,
- 4) Dla każdej nowo wydzielonej działki przyjęto możliwość wybudowania jednego domu (z wyjątkiem zabudowy wielorodzinnej – patrz pkt. 3) o powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej – 125 m<sup>2</sup>, dla jednego gospodarstwa domowego o prognozowanej liczbie osób 2,91 (biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie domowym i prognozowaną przeciętną powierzchnię uż/os).

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – rezerw w planach miejscowych przedstawia poniższa tabela.

*Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach planów miejscowych.*

Funkcja terenu	Liczba działek ogółem	Liczba mieszkań przyjęta do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]	Powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej [m <sup>2</sup> ]
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>1973</b>	<b>1973</b>	<b>5741</b>	<b>246 625</b>
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>	<b>466</b>	<b>373</b>	<b>1082</b>	<b>46 500</b>
<b>Tereny zabudowy zagrodowej</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>207</b>	<b>8 875</b>
<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>	<b>7</b>	<b>28</b>	<b>81</b>	<b>3500</b>
<b>Razem</b>	<b>2517</b>	<b>2445</b>	<b>7111</b>	<b>305 500</b>

## 2.2. Chłonność terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie

Na obszarach nieobjętych planami miejscowymi oszacowano wielkość luk w istniejącej zabudowie, które mogłyby zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi zbliżonymi do zabudowy występującej w sąsiedztwie (tj. mogłyby uzyskać potencjalnie decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego). W tym celu wyznaczono zasięg Obszaru Uzupełnienia Zabudowy i przeanalizowano ilość terenów stanowiących luki w istniejącej zabudowie. Z terenów tych wyłączono obszary, które w ogóle nie posiadają predyspozycji do lokalizacji zabudowy lub powinny mieć nadane inne, niż mieszkaniowe, przeznaczenie terenu. Metodologia szacowania wielkości luk jest podobna jak przy obliczeniach chłonności w obszarach objętych planami miejscowymi - oszacowano liczbę działek ewidencyjnych możliwych do zabudowy budynkami o funkcji mieszkaniowej w parametrach zbliżonych do zabudowy występującej w sąsiedztwie, a następnie przyjęto przelicznik: na każdej działce 1 mieszkanie/jedno gospodarstwo domowe o prognozowanej wielkości 2,91 osób w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie zagrodowej. W wyznaczonych Obszarach Uzupełnienia Zabudowy nie znajduje się rezerwa/możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie przedstawia poniższa tabela.

*Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych w obszarach luk w istniejącej zabudowie (poza terenami planów miejscowych)*

Liczba działek w gminie przyjęta do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]	Powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej [m <sup>2</sup> ]
<b>220</b>	<b>640</b>	<b>27 500</b>

### 2.3. Chłonność demograficzna gminy w stanie istniejącym – podsumowanie

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy w stanie istniejącym zawarto w poniższej tabeli.

*Chłonność demograficzna gminy Starogard Gdański w stanie istniejącym*

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona powierzchnią użytkową mieszkań [m2]
<b>Tereny wskazywane w planach miejscowych</b>	<b>7111</b>	<b>305 500</b>
<b>Luki w istniejącej zabudowie</b>	<b>640</b>	<b>27 500</b>
<b>łącznie</b>	<b>7751</b>	<b>333 000</b>

### 2.4. Wyznaczone w planie ogólnym nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie

Zgodnie z ustaleniami zapotrzebowania gminy Starogard Gdański na nową zabudowę mieszkaniową szczegółowo opisanego w pkt. 25 I części Uzasadnienia, wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane, w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) nie mogą być zaprojektowane:

- dla mniejszej liczby mieszkańców niż **5187 osób** (70% z 7410 mieszkańców)
- nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby **9633 osób** (130% z 7410 mieszkańców).

Obecna chłonność terenów niezabudowanych w gminie wynosi **7751osób**, czyli jest na poziomie **104,6%**. Nie występuje zatem potrzeba wskazania nowych terenów inwestycyjnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Jednak ze względu na liczbę składanych wniosków dotyczących potrzeb inwestycyjnych mieszkańców oraz biorąc pod uwagę konieczność zróżnicowania oferty inwestycyjnej w stosunku do dotychczas występujących rezerw wskazano dalsze tereny, które będą mogły podlegać zabudowie z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i jako nowe tereny inwestycyjne, przeznaczone dla rozwoju gminy włączono je do stref:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową - SZ

Przy wytyczaniu tych terenów kierowano się licznymi uwarunkowaniami, w tym omówionymi szczegółowo w rozdziale I niniejszego Uzasadnienia, domykaniem kształtujących się struktur i zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępem do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Dla nowych, wyznaczonych terenów

inwestycyjnych w strefach SW, SJ i SZ (poza terenami niezabudowanymi z planów miejscowych oraz terenami niezabudowanymi mieszczącymi się w zasięgu pierwotnego, przed dokonaniem powiększenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy) wyliczono możliwość realizacji łącznie **637 nowych mieszkań**, w tym **625 działek** związanych z lokalizacją nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej i **12 mieszkań** w zabudowie wielorodzinnej. Spowoduje to możliwość zamieszkania 1854 osób, przy czym biorąc pod uwagę, iż strefy te mają charakter wielofunkcyjny przyjęto, że na 97% wszystkich prognozowanych do wydzielania działkach budowlanych będzie lokalizowana zabudowa mieszkaniowa, zaś na 3% działek taka zabudowa nie wystąpi - stanowiąc będą tereny o innej funkcji, np. wyłącznie usługowej. Przyjmując to założenie w nowych strukturach mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym będzie mogło zamieszkać **1798 osób**.

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy, wynikającej z projektu planu ogólnego gminy Starogard Gdański zawarto w poniższej tabeli.

*Chłonność demograficzna gminy Starogard Gdański w planie ogólnym.*

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
<b>Tereny wskazywane w planach miejscowych</b>	7111
<b>Luki w istniejącej zabudowie</b>	640
<b>Nowe tereny inwestycyjne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wskazane w strefach: SW, SJ i SZ</b>	1798
<b>łącznie</b>	<b>9 549</b>

Wyliczona dla gminy Starogard Gdański całkowita chłonność terenów z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wynosi **9549 osób** niemal całkowicie wyczerpuje maksymalne (powiększone o 30%) zapotrzebowania gminy i wynosi **99,13% tego zapotrzebowania**.

### 3. Charakterystyka wyodrębnionych grup stref planistycznych

#### 3.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono w obszarach z istniejącą zabudową o takiej funkcji lub wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscu wnioskowanym pod taką funkcję. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest zlokalizowana niemal w każdej miejscowości, w szczególności dotyczy to wsi, w których lokalizowane były dawne majątki ziemskie, a później Państwowe Gospodarstwa Rolne (PGR). Zabudowa ta różni się między sobą formą – zabytkowe obiekty, zazwyczaj z przełomu XIX i XX w. mają formę charakterystyczną dla zabudowy mieszkaniowej folwarku, tzw. czworaki; zaś zabudowa z II połowy XX w. to najczęściej bloki mieszkalne. Niektóre historyczne obiekty zostały, pod względem własności, podzielone na poszczególne segmenty, tworząc zabudowę bliźniaczą lub szeregową, jednak ze względu

na często wyodrębniane mieszkania w liczbie 3 i więcej w jednym budynku zakwalifikowano je do zabudowy wielorodzinnej, z dodaniem profilu dodatkowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W całej gminie wyszczególniono 42 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

### **3.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.**

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto:

- istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o usługi podstawowe oraz zieleni urządzoną,
- tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo usługową, albo usługowo-mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- wybrane tereny rolnicze z istniejącą zabudową, głównie położone w zwartej strukturze miejscowości, a także niektóre obszary zabudowy rozproszonej, które – na podstawie inwentaryzacji terenowej oraz konsultacji z samorządem gminnym - zakwalifikowano do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (choć nadal często znajdują się na terenie stanowiącym grunt rolny zabudowany -użytek Br),
- niezabudowane obszary przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w obszarach uzupełniania zabudowy, stanowiące dopełnienie istniejących struktur przestrzennych, jako tzw. luki w istniejącej zabudowie,
- nowe tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa gminy lokalizowane jako pojedyncze działki (w większości miejscowości) oraz w postaci nowych zespołów zabudowy do ukształtowania, będące najczęściej odpowiedzią na składane wnioski do projektu planu ogólnego

W całej gminie wyszczególniono 613 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

### **3.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefy produkcji rolniczej.**

Gmina Starogard Gdański ma charakter rolniczy, w szczególności dotyczy to obszarów nie położonych bezpośrednio przy granicy administracyjnej miasta Starogard Gdański. Nadal istotna część mieszkańców gminy utrzymuje się z działalności rolniczej w ramach indywidualnych gospodarstw rolnych, związanych z zabudową zagrodową. Obszary strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono przede wszystkim w miejscach istniejącej zabudowy zagrodowej, zidentyfikowanych w trakcie konsultacji z samorządem gminnym jako zabudowa aktywnych rolników. W celu zabezpieczenia potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych nie ograniczano się wyłącznie do wskazania obszaru strefy, zgodnie z użytkowaniem „Br” lecz zwiększano powierzchnię istniejącej zabudowy, rezerwując teren pod ewentualną budowę niezbędnych budynków dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego. Rozszerzenie to służy rozwojowi istniejących gospodarstw, a nie ich podziałowi czy wydzieleniu nowych, odrębnych jednostek zabudowy. Pojedyncze strefy umożliwiają lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej, są to najczęściej obszary przeniesione z obowiązujących planów miejscowych lub wskazane na wniosek złożony do planu ogólnego. Wydzielono liczne tereny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zarówno w zabudowie rozproszonej jak i w obszarach zwartej zabudowy miejscowości (w obszarze miejscowości strefą SZ objęto jedynie istniejące, czynne gospodarstwa rolne). W obszarze tych stref w profilu dodatkowym co do zasady dopuszczono tereny zieleni naturalnej, czasem też teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej lub teren lasów czy teren rolnictwa z zakazem zabudowy jako możliwe uzupełnienie profilu podstawowego. Docelowo w planach

miejscowych zasięgi poszczególnych funkcji zostaną doprecyzowane i dostosowane do aktualnych potrzeb działalności rolniczej lub funkcji lokalizowanych w sąsiedztwie. W całej gminie wyszczególniono 506 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

Spora część gruntów rolnych w gminie stanowi bardzo duże gospodarstwa wielkoobszarowej produkcji rolniczej, które zarządzane są przez podmioty prywatne – spółki prawa handlowego. Zabudowa tych stref produkcji rolniczej związana jest często z budynkami zabytkowymi – historyczną zabudową obsługującą dawne gospodarstwa rolne majątków ziemskich. Część terenów produkcji rolniczej stanowią budynki związane z chowem i hodowlą zwierząt, inne zaś stanowią budynki związane z magazynowaniem czy przetwórstwem płodów rolnych. W niektórych miejscowościach nie istnieje już zabudowa związana z dawnymi gospodarstwami rolnymi i tereny te pełnią inne funkcje gospodarcze, także o funkcji nierolniczej - usługi czy produkcja (np. miejscowość Kokoszkowy, Sucumin). Jako dodatkowy profil funkcjonalny wskazano w strefie produkcji rolniczej (SR), w zależności od położenia terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, odnawialne źródła energii (biogazownia czy elektrownia słoneczna), teren zieleni urządzonej czy teren zieleni naturalnej. W całej gminie wyszczególniono jedynie 8 stref produkcji rolniczej

### **3.4. Strefy usługowe, handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze.**

Zasadniczo strefami usługowymi objęto tereny istniejących usług publicznych, w tym przede wszystkim placówek oświatowych, usług zdrowia, obiektów kultu religijnego oraz większych sklepów spożywczych zlokalizowanych w gminie lub innych obiektów o funkcji usługowej. Wskazano także tereny usługowe, przeznaczone na ten cel według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone nowe strefy usługowe (SU) dotyczą terenów, które są wnioskowane na nowe funkcje usługowe lub związane z korzystnym położeniem dla lokalizacji takiej funkcji (nowe tereny inwestycyjne o często niesprecyzowanym jeszcze profilu usług – szczegóły zagospodarowania i przeznaczenie terenu będzie doprecyzowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wyjątkiem są tereny planowanego kiedyś pola golfowego w obrębie Nowa Wieś Rzeczna, gdzie plan miejscowy dopuszcza zabudowę mieszkaniową, jednak miała być ona związana z planowaną działalnością usługową, zakwalifikowano zatem wszystkie te tereny do strefy usługowej w planie ogólnym. W całej gminie wyszczególniono 101 stref usługowych, dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach lub ogólne, elastyczne wskaźniki dla terenów dotychczas niezabudowanych stanowiących ofertę pod nowe zainwestowanie.

W gminie wyszczególniono 1 strefę handlu wielkopowierzchniowego położoną w miejscowości Nowa Wieś Rzeczna, przy granicy administracyjnej z miastem Starogard Gdański. Jest to teren posiadający aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wskazujący możliwość lokalizacji obiektu handlu wielkopowierzchniowego; gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych ustalono zgodnie z ustaleniami tego planu miejscowego.

W zakresie funkcji gospodarczych, na terenie gminy wydzielono strefy oznaczone symbolem SP (strefa gospodarcza), które obejmują:

- istniejące zakłady produkcyjne, magazyny i składy, funkcjonujące na obszarze gminy - granice tych stref zostały ustalone na podstawie aktualnego zasięgu działalności zakładów, z możliwością ich rozwoju – tam, gdzie było to możliwe – przez włączenie przyległych terenów, niekolidujących z sąsiednimi funkcjami,
- nowe tereny inwestycyjne, w terenach gdzie złożono wnioski o lokalizację takich funkcji, przy braku przeciwwskazań środowiskowych dla takiej działalności,

- nowe tereny inwestycyjne wskazywane w dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na taką funkcję, np. w miejscowości Jabłowo, czy Klonówka, a które nie zostały jeszcze zainwestowane.

W granicach stref gospodarczych dopuszczono również uzupełniające funkcje usługowe, a także w profilu dodatkowym tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. W terenach tych lokalizowane będą mogły być przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii (OZE) jako jedna z kategorii terenów produkcji. Szczegółowy zakres i zasięg poszczególnych funkcji oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ostateczna wielkość i zasięg terenów gospodarczych w gminie będzie uzależniony od potrzeb inwestycyjnych potencjalnych inwestorów oraz innych, szczególnych uwarunkowań, np. uzyskaniem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które występują w części terenów stref gospodarczych. W całej gminie wyszczególniono 111 stref gospodarczych.

### **3.5. Strefy zieleni i rekreacji, cmentarze.**

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto przede wszystkim obszary istniejących terenów sportu i rekreacji w poszczególnych miejscowościach – boisk sportowych, placów zabaw, terenów rekreacji i wypoczynku mieszkańców, a także istniejące i planowane tereny przystani kajakowych, w tym funkcjonujące w ramach wojewódzkiego programu pn. „Pomorskie Szlaki Kajakowe” oraz tereny zieleni urządzonej – parki wiejskie o charakterze ogólnodostępnym lub zieleni przyobiektovej, związanej np. z historycznymi założeniami dworsko/pałacowo-parkowymi. Strefy te mają zróżnicowane wielkości, w zależności od pełnionej funkcji, położenia i charakteru zagospodarowania. W profilach dodatkowych tych stref zasadniczo dopuszczono możliwość lokalizacji różnych usług, w zależności od położenia terenu są to: usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji a także zieleni naturalnej i lasu. W związku z tym dla części z tych terenów ustalono parametry urbanistyczne dotyczące kształtowania budynków (powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy). Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji w obrębie stref zieleni i rekreacji zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla niektórych stref, zwłaszcza historycznych parków mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z wymogów konserwatorskich. W całej gminie wyszczególniono 72 strefy zieleni i rekreacji.

W gminie Starogard Gdański zlokalizowanych jest kilka czynnych cmentarzy i kilka cmentarzy funkcjonuje jako historyczne miejsca pochówku – dziś już cmentarze nieczynne, lecz oznakowane w terenie, często z istniejącymi śladami pochówków, czy wręcz pomnikami. W profilach dodatkowych tych stref dopuszczono najczęściej możliwość lokalizacji usług kultu religijnego czy zieleni naturalnej. Dla tych terenów gdzie występuje zabudowa lub może się ona pojawić ustalono parametry urbanistyczne dotyczące kształtowania budynków (powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy). W całej gminie wyszczególniono 24 strefy cmentarzy.

### **3.6. Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne.**

W obszarze gminy Starogard Gdański wydzielono strefy komunikacyjne (SK) związane z następującymi obiektami:

- istniejąca autostrada A1 – Autostrada Bursztynowa,
- istniejąca droga krajowa nr 22 w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, w zasięgu pasa drogowego,



- istniejąca droga wojewódzka nr 222 w klasie technicznej drogi głównej, w zasięgu pasa drogowego,
- istniejąca droga wojewódzka nr 229 w klasie technicznej drogi głównej, w zasięgu pasa drogowego
- istniejąca linia kolejowa nr 203 – teren komunikacji kolejowej i szynowej w liniach rozgraniczających terenu kolejowego (łącznie z przystankami kolejowymi).

Tereny komunikacyjne dróg niższych klas technicznych nie są kwalifikowane do stref komunikacyjnych, gdyż mają charakter służebny względem innych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne granic i parametrów tych dróg. Tereny te będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy tych stref, jako teren komunikacji. Odrębnym problemem jest planowana obwodnica miasta Starogardu, która w większości przebiegać będzie przez obszar gminy. Ze względu na brak ustalenia linii rozgraniczających planowanej obwodnicy miasta nie jest możliwym wskazanie strefy komunikacyjnej obejmującej trasę tej planowanej drogi. W całej gminie wyszczególniono 13 stref komunikacyjnych.

Inne ważniejsze drogi (drogi powiatowe) w klasie technicznej lokalnej lub zbiorczej, nie zasługujące do włączenia do strefy komunikacyjnej (SK) wskazano w planie ogólnym jako strefy infrastrukturalne (SI). Powiązania komunikacyjne, które budują te drogi są ważne dla mieszkańców gminy i stanowią swoisty „szkielet” struktury przestrzennej gminy.

Pozostałe wydzielone strefy infrastrukturalne (SI) w gminie obejmują istniejące, duże obszarowo (powyżej 5000m<sup>2</sup>) obiekty infrastruktury technicznej, np. oczyszczalnie ścieków czy zakład utylizacji odpadów Stary Las lub strefy o takim przeznaczeniu zostały wskazane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla części z tych terenów ustalono parametry urbanistyczne dotyczące kształtowania budynków (powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy). Mniejsze obszarowo urządzenia infrastrukturalne (ujęcia wód podziemnych czy stacje transformatorowe), jak i drogi niższych klas technicznych (gminne czy wewnętrzne) mają charakter służebny względem podstawowych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne wyznaczenie ich zasięgu i parametrów tych obiektów. Tereny te będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy tych stref - teren infrastruktury technicznej, przy czym powierzchnia terenów infrastruktury technicznej wyodrębnianej w ramach innych stref nie może być większa niż 5000m<sup>2</sup>. W całej gminie wyszczególniono 68 stref infrastrukturalnych.

### **3.7. Strefy górnictwa.**

W obszarze gminy wyznaczono 4 strefy górnictwa (SG), które obejmują obszary udokumentowanych złóż kopalin oraz związane z nimi obszary i tereny górnicze bądź tereny, na których prowadzone są działania w kierunku poszukiwania i rozpoznania złóż kopalin. Strefy te umożliwiają wyznaczenie terenów górnictwa i wydobywania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **3.8. Strefy otwarte**

Strefami otwartymi w gminie Starogard Gdański objęto zarówno tereny lasów jak i tereny rolnicze i tereny wód powierzchniowych. Strefy otwarte obejmują również tereny komunikacyjne

niewydzielone strefą komunikacyjną (SK) oraz tereny infrastrukturalne, niewydzielone strefą infrastrukturalną (SI). Zarówno komunikacja jak i infrastruktura techniczna mieści się w podstawowym profilu funkcjonalnym dla tego typu terenu, może zatem być realizowana w obszarze strefy otwartej (SO).

Co do zasady strefy otwarte powinny być chronione przed zabudową kubaturową, stanowiąc przede wszystkim rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną gminy. Mogą się jednak w obrębie tych stref pojawić docelowo tereny zabudowane, takie jak zabudowa w postaci obiektów budowlanych związanych z podstawową funkcją terenu, np. obiekty dopuszczalne do realizacji w lasach, niezmieniające leśnego przeznaczenia terenu czy budowle wodne. Mogą się także w obrębie tych stref pojawić urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), zgodnie z profilem dodatkowym. W obszarze gminy nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych. Do projektu planu ogólnego wpłynęły liczne wnioski dotyczące lokalizowania urządzeń OZE na obszarze gminy, w szczególności elektrowni słonecznych. Także wiele nieruchomości posiada prawomocne decyzje o warunkach zabudowy na realizację farm fotowoltaicznych. Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla niektórych stref mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z wymogów konserwatorskich, przyrodniczych czy sąsiedztwa zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub istniejących sieci przesyłowych energii elektrycznej. W całej gminie wyszczególniono 235 stref otwartych.

#### **4. Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych.**

Standardy urbanistyczne w gminnym katalogu stref planistycznych zostały ustalone biorąc pod uwagę:

- wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.) w zakresie określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej [%] w poszczególnych rodzajach stref planistycznych;
- ustalenia parametrów i wskaźników urbanistycznych określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (na czas sporządzania projektu dokumentu w wersji kierowanej do uzgodnień i opiniowania w obszarze gminy Starogard Gdański obowiązuje 149 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego);
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów określone w kierunkach zagospodarowania przestrzennego zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjętej Uchwałą Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy z dnia 6 maja 2021 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XLVIII/567/2022 Rady Gminy Starogard Gd. z dnia 25 sierpnia 2022 r.;
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia, w szczególności w zakresie aktualnego zagospodarowania terenu, położenia w granicach obszarów objętych ochroną prawną czy na obszarze, który powinien podlegać szczególnym zasadom zagospodarowania (np. w granicach korytarzy ekologicznych);
- zasady polityki przestrzennej określone w „Strategii Rozwoju Gminy Starogard Gdański na lata 2023-2030” przyjętej Uchwałą Rady Gminy Nr II/16/2024 z dnia 23 maja 2024 r., omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia.

Dla części stref nie jest obowiązkowe wyznaczanie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dotyczy stref: strefa infrastrukturalna – SI, strefa zieleni i rekreacji – SN, strefa cmentarzy – SC, strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK; zaś wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie trzeba określać dla stref: strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK.

W poniższej tabeli zestawiono Gminne Standardy Urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych dla stref. Wielkości te podane są często w znacznym zakresie wielkości poszczególnych wartości co wynika z bardzo dużego zróżnicowania poszczególnych rodzajów stref planistycznych. Na przykład spośród 613 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną występują zespoły zabudowy stanowiące osiedla mieszkaniowe, ale i wielofunkcyjne centra wsi, czy tereny usługowo mieszkaniowe wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych. Podobnie jest ze strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową, których w gminie wyznaczono aż 506 i w ich obrębie występuje zarówno zabudowa obsługująca niewielkie gospodarstwa rolne z zabudową jak i rolnicy indywidualni prowadzący działalność produkcji rolniczej w różnych zakresach. Stąd znaczące zróżnicowanie wskazanych w tabeli wskaźników, przy czym wielkości „skrajne” występują najczęściej w wyjątkowych sytuacjach i mają charakter jednostkowy – wynika to najczęściej z obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze; w szczególności gdy wskazana w tabeli wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej jest niższa niż określona w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.).

Dla trzech stref: strefa infrastrukturalna – SI, strefa zieleni i rekreacji – SN, strefa cmentarzy – SC podane parametry maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dotyczą jedynie części wyznaczonych stref, w szczególności wskazano je w strefach objętych obowiązującymi planami miejscowymi lub strefach, gdzie ustalenie tych parametrów jest istotne z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego, jako wytyczna dla sporządzanych w przyszłości planów miejscowych bądź wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

*Gminne Standardy Urbanistyczne - parametry urbanistyczne dla stref*

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna [%]	Powierzchnia zabudowy [%]	Wysokość zabudowy [m]	Nadziemna intensywność zabudowy
<b>SW</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	<b>20-80</b>	<b>10-75</b>	<b>10-12</b>	<b>0.2-1.0</b>
<b>SJ</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	<b>20-90</b>	<b>30-60</b>	<b>10-12</b>	<b>0.3-1.2</b>
<b>SZ</b>	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	<b>10-70</b>	<b>15-50</b>	<b>8-15</b>	<b>0.6-1.8</b>

<b>SU</b>	strefa usługowa	<b>10-50</b>	<b>5-60</b>	<b>7-20</b>	<b>0.4-1.6</b>
<b>SH</b>	strefa handlu wielkopowierzchniowego	<b>10</b>	<b>50</b>	<b>12</b>	<b>1.3</b>
<b>SP</b>	strefa gospodarcza	<b>10-60</b>	<b>10-80</b>	<b>6-25</b>	<b>0.6-3.0</b>
<b>SR</b>	strefa produkcji rolniczej	<b>20-40</b>	<b>20-70</b>	<b>10-15</b>	<b>0.4-1.8</b>
<b>SI</b>	strefa infrastrukturalna	<b>0-50</b>	<b>5-90</b>	<b>5-110</b>	<b>0.2-1.8</b>
<b>SN</b>	strefa zieleni i rekreacji	<b>10-80</b>	<b>1-50</b>	<b>6-12</b>	<b>0.2-1.0</b>
<b>SC</b>	strefa cmentarzy	<b>30-80</b>	<b>5-25</b>	<b>10-20</b>	<b>0.1-0.5</b>
<b>SG</b>	strefa górnictwa	-	-	-	-
<b>SO</b>	strefa otwarta	-	-	-	-
<b>SK</b>	strefa komunikacyjna	-	-	-	-



Parametry urbanistyczne nieobowiązkowe, ustalone jedynie dla części stref

### III. PRZYCZYNNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z Art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe tylko wtedy, gdy teren jest położony, w wyznaczonym w planie ogólnym, **obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej OUZ)**. Proces wyznaczenia OUZ wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy

w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). OUZ w gminie Starogard Gdański wyznaczono ściśle z uwzględnieniem wytycznych zawartych w ww. rozporządzeniu.

Generalnie wyznaczenie OUZ umożliwia racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i ogranicza rozpraszanie się zabudowy na nowe, niezagospodarowane dotychczas obszary. Pozwala to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i usługowych w granicach obszarów już zurbanizowanych, wspierając efektywny i zrównoważony rozwój.

Choć ustalenie OUZ nie jest obowiązkowe, w celu realizacji polityki przestrzennej i kontynuacji racjonalnego rozwoju zabudowy oraz w sytuacji, gdy prawie 50% powierzchni gminy nie posiada obowiązujących planów miejscowych, zdecydowano się na jego wyznaczenie. Dzięki temu możliwe będzie wydawanie decyzji WZ w jasno określonych lokalizacjach, w tzw. sytuacji braku planu.

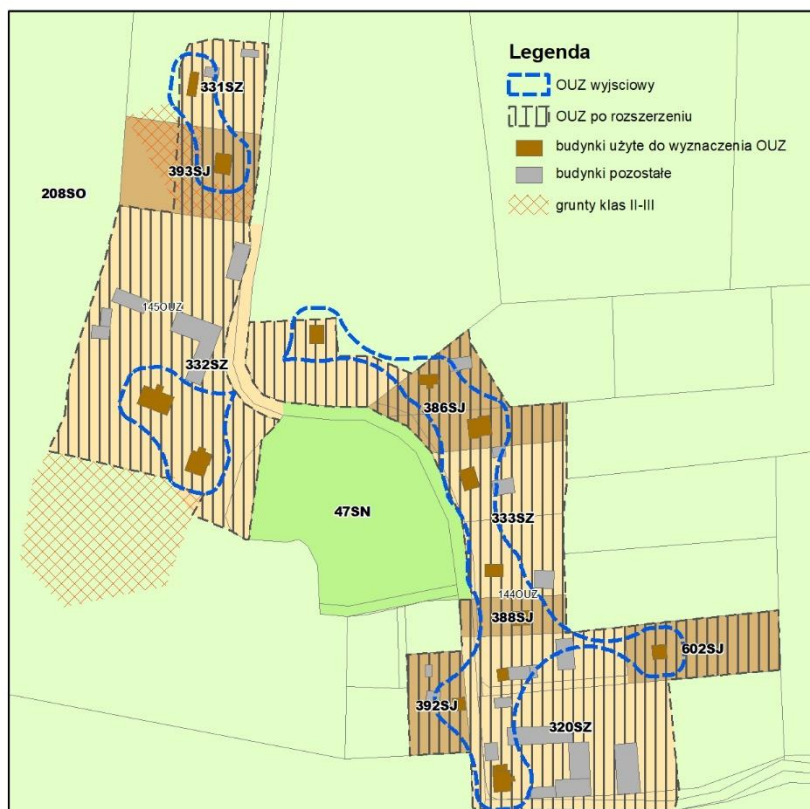
Co do zasady, obszarami OUZ objęte są zwarte struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, a także tereny istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej przylegające do tych struktur, zlokalizowane w granicach miejscowości i skupisk zabudowy, tam gdzie możliwe było wyznaczenie OUZ.

### **Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy**

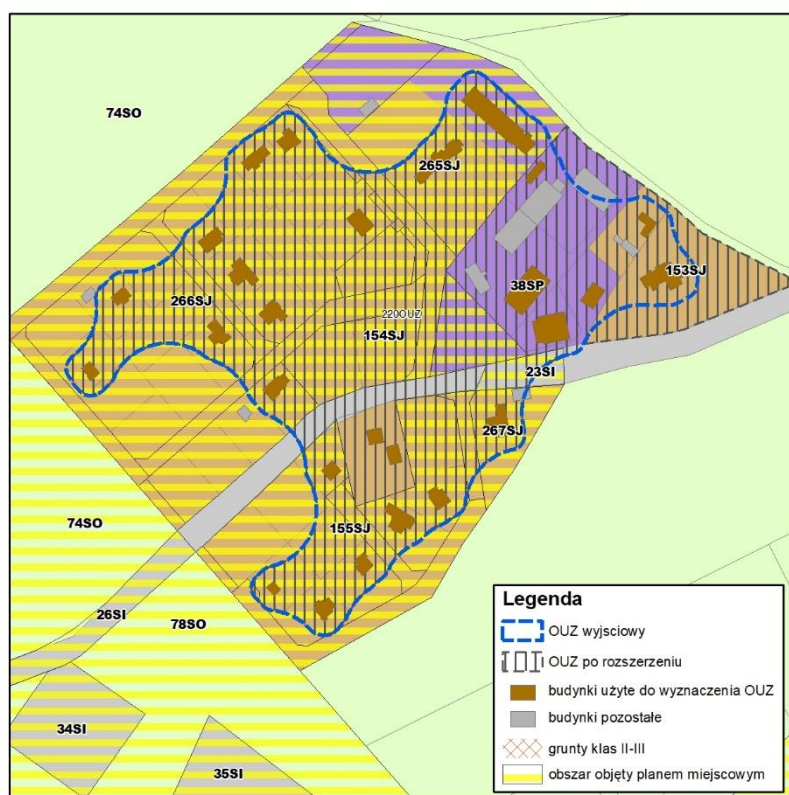
Obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowany w sposób omówiony w pierwszej części niniejszego rozdziału został skorygowany w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki przestrzennej gminy zgodnie z §1 ust. 4, 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Generalnie przyjęto zasadę, że na terenach, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego OUZ nie został poszerzony (pozostawiono go w wersji podstawowej wygenerowanej przez wtyczkę QGIS – APP 2). Poszerzenia dokonano na terenach, które nie są objęte planami miejscowymi.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową starano się obejmować obszarem uzupełnienia zabudowy całe działki lub ich część, która pozwoli na późniejsze wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. W obszarach zabudowy zagrodowej obszarem uzupełnienia zabudowy starano się objąć cały teren zabudowy siedliska, w celu umożliwienia w przyszłości wydawania decyzji wz, np. dla zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem. Podobnie w terenach istniejących usług czy produkcji powiększenie OUZ pozwoli na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków planowanych jako rozwój dotychczasowej działalności. Oczywiście rozszerzenia te dokonano z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) - §1 ust. 6 cytowanego Rozporządzenia; w tych obszarach OUZ pozostały często w niezmienionym kształcie lub poszerzone wyłącznie na odległość 50 m od drogi publicznej.

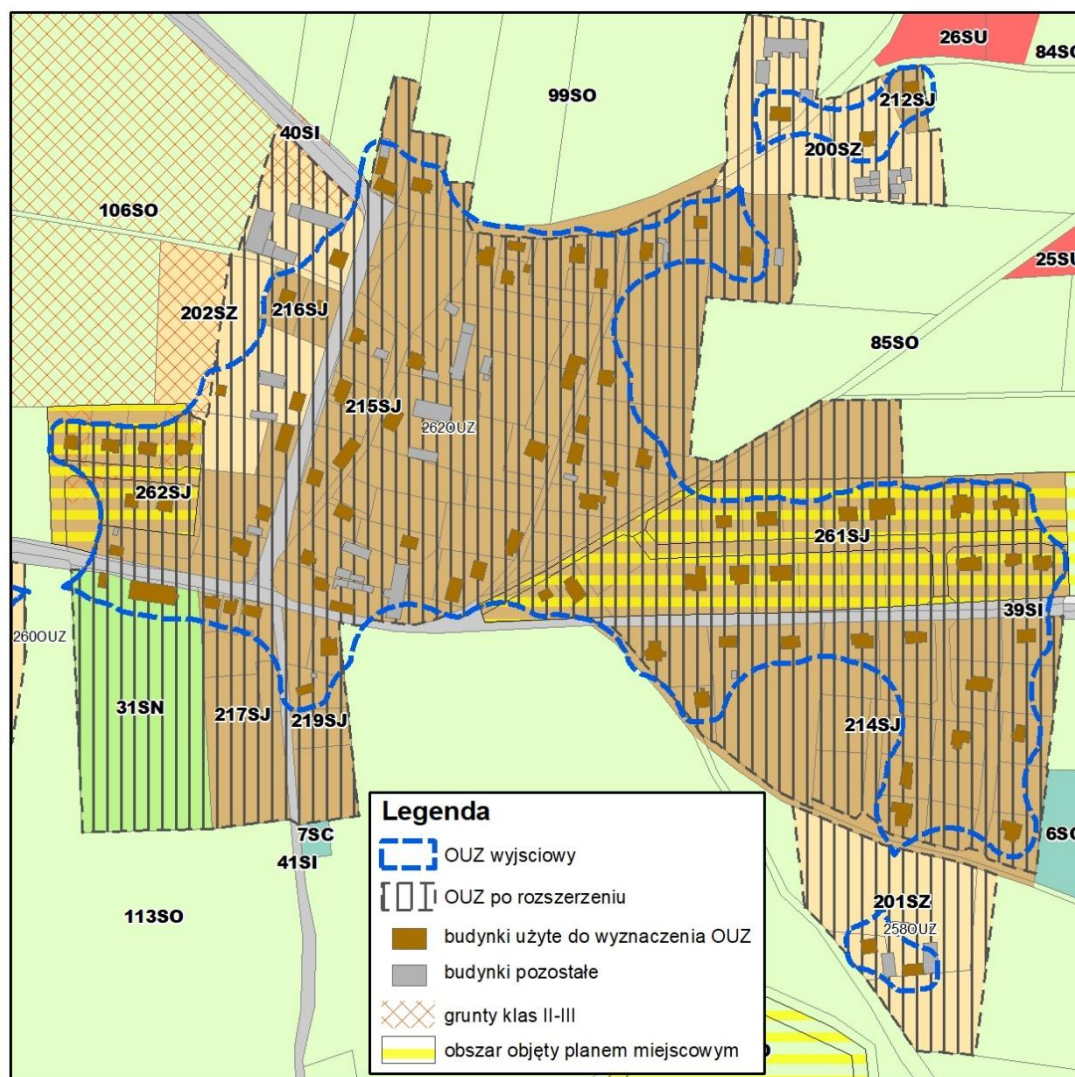
Poniżej przykładowe sytuacje obrazujące zasady przyjęte przy rozszerzaniu obszarów uzupełnienia zabudowy.



Ryc. 10 Rozszerzenie OUZ na przykładzie wsi Janin.



Ryc. 11 Rozszerzenie OUZ na przykładzie fragmentu obrębu Rywałd.



Ryc. 12 Rozszerzenie OUZ na przykładzie wsi Brzeźno Wielkie.

Zgodnie z przepisami prawa dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia (UOZ podstawowy),

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia (OUZ wynikowy, automatycznie wygenerowany).

Zgodnie z wyżej wskazanym wzorem, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w POG gminy (Pp):



$$P_p = 25\% \text{ z } (1\,735\,5741,27 \text{ m}^2 - 746\,9696,98 \text{ m}^2) = 247\,1511,07 \text{ m}^2$$

#### **Możliwa wielkość rozszerzenia OUZ to 247,15 ha**

Powierzchnia całego wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi: 931,75 ha. Łącznie w całej gminie wyznaczono 280 odrębnych Obszarów Uzupełnienia Zabudowy.

Automatycznie wygenerowany OUZ **rozszerzono o 195,06 ha**, co stanowi ok. **78,9 % maksymalnej, dopuszczalnej wielkości tego rozszerzenia**.

## **IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA**

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część graficzną uzasadnienia przedstawiono na rysunku w skali 1:10 000, zawierającym:

- dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego,
- granice działek ewidencyjnych.
- uwarunkowania.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Starogardzie Gdańskim z dnia 08.03.2024 r.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody: <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią: Minister właściwy do spraw gospodarki wodnej
- obszary predysponowane do występowania ruchów masowych: Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański
- strefy ochronne ujęć wody: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański
- tereny i obszary górnicze, złoża kopalin: <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>
- zabytki: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański (dane zaktualizowane)
- tereny zamknięte: opracowanie własne na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe
- proponowane obszary ograniczonego użytkowania: Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Starogard Gdański
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne: Starostwo powiatowe w Starogardzie Gdańskim.