

**UCHWAŁA NR V / 27 / 2015
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
Z DNIA 28 stycznia 2015r.**

w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594, z późn. zmianami) i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIV/211/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/353/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 7 grudnia 2005r., zmienionego uchwałą nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański”, Rada Miasta Starogard Gdański,
uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański”, zwaną dalej „Studium”.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały - stanowiącymi jej integralną część - są:

- 1) Część tekstowa Studium - Załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) Część graficzna Studium - sporządzona na mapie topograficznej w skali 1 : 10 000 - obejmująca:
 - a) Załącznik nr 2.1. do uchwały - Rysunek nr 1.1 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
 - b) Załącznik nr 2.2. do uchwały - Rysunek nr 1.2 przyrodnicze uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
 - c) Załącznik nr 2.3. do uchwały - Rysunek nr 2.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
 - d) Załącznik nr 2.4. do uchwały - Rysunek nr 2.2 Polityka miasta dotycząca terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania,
 - e) Załącznik nr 2.5. do uchwały - Rysunek nr 2.3 Kierunki ochrony środowiska kulturowego,
 - f) Załącznik nr 2.6. do uchwały - Rysunek nr 2.4 Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego,
 - g) Załącznik nr 2.7. do uchwały - Rysunek nr 2.5 Kierunki rozwoju komunikacji,
 - h) Załącznik nr 2.8. do uchwały - Rysunek nr 2.6a Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - sieć wodociągowa,
 - i) Załącznik nr 2.9. do uchwały - Rysunek nr 2.6b Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - sieć kanalizacji sanitarnej,
 - j) Załącznik nr 2.10. do uchwały - Rysunek nr 2.6c Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - sieć kanalizacji deszczowej,
 - k) Załącznik nr 2.11. do uchwały - Rysunek nr 2.6d Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - sieć elektroenergetyczna,
 - l) Załącznik nr 2.12. do uchwały - Rysunek nr 2.6e Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - sieć gazowa i ciepłownicza;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do Studium – Załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

Niniejsza uchwała obowiązuje w granicach administracyjnych miasta Starogardu Gdańskiego.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

§ 5.

Traci moc Uchwała Nr XXXVIII/353/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 7 grudnia 2005r., zmieniona uchwałą nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański"

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca Rady Miasta
Starogard Gdański**

Anna Benert

UZASADNIENIE

do uchwały nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański

Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, stanowi zmianę Studium uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/353/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 7 grudnia 2005 r., zmienionego uchwałą Nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009 r. i w całości zastępuje dotychczasowe Studium - zarówno w zakresie tekstu jak i załączników graficznych.

Uchwałą nr XXIV/211/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 25 kwietnia 2012r. zdecydowano o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/353/2005 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dnia 7 grudnia 2005 r., zmienionego uchwałą nr XLVI/400/2009 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 30 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański". Uchwała z 2012r. była wynikiem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta (realizacja zapisu art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zmiana Studium dotyczy całego miasta.

Celem zmiany Studium była w szczególności aktualizacja uwarunkowań oraz redakcja zapisów dotyczących zakresu Studium, o którym mowa w art. 10 ust. 1 i ust.2 pkt 2, 3 oraz w pkt 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sporządzona ekofizjografia (zarejestrowana w wykazie ekoportalu pod nr 55/2012 dn.03.07.2012) dla potrzeb zmiany Studium wskazuje między innymi, że :

- *możliwości rozwoju miasta Starogard Gdański są zdeterminowane przede wszystkim przez warunki geologiczne, stosunki wodne (zwłaszcza głębokość zalegania pierwszego poziomu wody gruntowej), spadki terenu i morfo dynamikę oraz stosunki biotopoklimatyczne - są to uwarunkowania fizjograficzne. Drugą podstawową grupę uwarunkowań tworzą właściwości ekologiczne terenu - rola poszczególnych ekosystemów w funkcjonowaniu środowiska na poziomie lokalnym lub regionalnym.*
- *najkorzystniejszym obszarem dla potencjalnego rozwoju przestrzennego miasta są fragmenty płaskiej i falistej wierzchołki wysoczyzny morenowej*
- *rozbudowa jednostek osadniczych w pierwszej kolejności powinna następować w ramach wypełniania luk.*
- *na obszarze miasta występuje kilka typów terenów o odmiennych, dominujących funkcjach, różniących się stanem antropopresji, w tym aktualnym zainwestowaniem. Dla terenów tych określono kierunki rewaloryzacji środowiska i ekologicznych warunków życia ludzi:*

Tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w mieście Starogard Gdański:

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

Oraz inne wymienione w dokumencie.

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

- *ograniczenie uciążliwości akustycznej i aerosanitarnej komunikacji samochodowej i kolejowej przez zastosowanie technicznych ekranów akustycznych lub wprowadzenie w miarę istnienia rezerw terenowych pasów wielowarstwowej zieleni izolacyjnej;*
- *uzupełnienie i wprowadzenie nasadzeń drzew odpornych na komunikacyjne zanieczyszczenia gazowe i pyłowe;*
- *zagospodarowanie wolnych terenów (nieużytków) wielowarstwową zielenią;*
- *podczyszczanie wód opadowych przed ich skierowaniem do odbiorników.*

Ogłoszeniem prasowym zamieszczonym w "Dzienniku Bałtyckim - wkładka: Dziennik Kociewski" z dnia 11 maja 2012r., obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dniach: 08.05.2012 – 05.06.2012r. oraz na stronie internetowej miasta 30.04.2012r. Prezydent Miasta poinformował o podjęciu przez Radę Miasta uchwały nr XXIV/211/2012 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, wyznaczył jednocześnie termin składania wniosków do dnia : 04.06.2012r. Wnioski wpłynęły wyłącznie od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących przedmiotowe opracowanie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) Prezydent Miasta Starogard Gdański wystąpił z wnioskiem - pismo nr WPIU.671.10.2012 z dnia 11.05.2012r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany Studium. Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla miejscowego planu został uzgodniony:

- 1) uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku:
nr RDOŚ-Gd-PNII.411.17.6.2012.IW.1 z dnia 08.06.2012r.(wpływ do UM: 14.06.2012r.)
- 2) uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim:
nr SE-VII-470/22/12 z dnia 04.06.2012r. (wpływ do UM: 06.06.2012r.)

Projekt zmiany Studium zwany dalej „Studium” (z racji wprowadzenia nowej redakcji w związku ze zmianami prawnymi, dokument uzyskał zarówno nowe opracowanie graficzne – rysunki Studium jak i nowy tekst) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany wraz z wnioskiem Prezydenta Miasta Starogard Gdański - pismo nr WPIU.671.10.2012 z dn. 31.03.2014r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Inspektora Sanitarnego w Starogardzie Gdańskim celem wyrażenia opinii o której mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Organy te przedstawiły w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko swoje stanowiska:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku – przedstawił opinię RDOŚ-Gd-PNII.610.17.4.2014.IKO.1 z dn. 22.04.2014r. (wpł.do UM: 25.04.2014); uwagi zostały wprowadzone do projektu dokumentu,
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Starogardzie Gdańskim przedłożył opinię postanowieniem nr SE.VII/470/12/EK/14 z dn. 11.04.2014r. (wpł.do UM: 14.04.2014r.) – zaopiniowano bez uwag
- 3) Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku przedłożył opinię: Opinia nr SE-NS-80.9022.490.108.2014.LKst5 z dn. 23.04.2014 (wpł.do UM: 28.04.2014) – bez uwag

Zawiadomieniem z dnia 11.04.2014r. nr WPIU.671.10.2012 Prezydenta Miasta na podstawie art. 39 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji **zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański** w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wyżej wymienionego dokumentu.

Zawiadomienie zamieszczono w „Dzienniku Bałtyckim” z dn. 14.04.2014r. str.24; na stronie internetowej ukazało się 11.04.2014r.; na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta: 11.04.2014r.; w BIP: 11.04.2014r., ponadto zamieszczono informację o tworzonej dokumentacji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej www.ekoportal.pl – nr wpisu :

- 1/ prognoza oddziaływania na środowisko: 8/2014/
- 2/ projekt Studium: 9/2014.

Wyznaczono okres na zapoznanie się z dokumentacją sprawy, w tym z projektem dokumentu zmiany Studium i prognozą oddziaływania na środowisko udostępnionym do publicznego wglądu w dniach 28.04.2014r do 30.05.2014r. oraz nieprzekraczalny termin wnoszenia wniosków i uwag do dnia 30.05.2014r.

W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

W trakcie sporządzania projektu zmiany analizowano różne rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego miasta. Nie były rozważane alternatywne do zapisanych w projekcie rozwiązania w zakresie wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska; w prognozie oddziaływania na środowisko oceniono zaproponowane rozwiązania jako korzystne dla środowiska, a proponowane funkcje jako właściwe.

Niniejsza zmiana i aktualizacja obejmuje obszar całego miasta i podyktowana jest dezaktualizacją części uwarunkowań oraz co za tym idzie, modyfikacją kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia Studium koncentrują się na najważniejszych problemach gospodarki przestrzennej, nie rozwiązują wszystkich możliwych kwestii szczegółowych, te wskazane są do rozstrzygnięć w opracowaniach bardziej szczegółowych np. planach miejscowych, studiach problemowych, koncepcyjnych, branżowych, operacyjno-realizacyjnych itd. Na kształt proponowanych rozwiązań wpływ miały także przepisy innych ustaw obowiązujących, także zmienionych w okresie od uchwalenia poprzedniej edycji Studium, w tym zwłaszcza ustawy o ochronie środowiska, ochronie przyrody, ustawy o ochronie zabytków. Proponowany dokument jest w największym stopniu zgodny z uwarunkowaniami stanu istniejącego oraz uwarunkowaniami wynikającymi z ochrony zasobów i walorów środowiska przyrodniczego. Wydaje się więc, iż rozwiązania przestrzenne przewidziane w niniejszym opracowaniu wpisują się w istniejące na terenie miasta zagospodarowanie.

Nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych w projektowanym dokumencie w zakresie celów i ochrony obszarów NATURA 2000.

Nadrzędnym celem środowiskowym polityki przestrzennej miasta Starogard Gdański jest zachowanie i poprawa stanu środowiska przyrodniczego poprzez:

- 1) utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- 2) zabezpieczenie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- 3) zachowanie różnorodności biologicznej,
- 4) zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego,
- 5) ochronę walorów krajobrazowych i zieleni,
- 6) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz poprawę ich jakości,
- 7) utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody,
- 8) wskazanie terenów występowania złóż kopalin kruszywa naturalnego,
- 9) kształtowanie korzystnych warunków aerosanitarnych,
- 10) rekultywację terenów zdegradowanych,
- 11) realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych zapewniających ograniczenie skutków powodzi,
- 12) poprawę jakości powietrza,
- 13) poprawę klimatu akustycznego.

Po zakończonej procedurze uzgadniania i opiniowania, przedmiotowy dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej miasta (BIP- przedmiotowy dokument zamieszczono w dn.02.09.2014r.) w dniach: 10.09.2014r. do 09.10.2014r., o czym obwieszczeniem (pismo nr WPiU.671.10.2012 z dn.27.08.2014r.) Prezydent Miasta poinformował poprzez:

- zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dn.: 29.08.2014 – 01.11.2014r., -
- na stronie internetowej miasta zamieszczono 27.08.2014r.,

ponadto ogłoszeniem zamieszczonym w „Dzienniku Bałtyckim” z dn. 01.09.2014r. (str.14). W obwieszczeniu i ogłoszeniu wskazano także termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański : 29 września 2014r.

W trakcie dyskusji publicznej omówiono problematykę stref ujęć wody oraz problematykę odprowadzenia wód opadowych w południowej części miasta (wzdłuż ul.Lubichowskiej). Dyskutanci nie zgłosili uwag do projektu zmiany „Studium”.

Protokół z dyskusji publicznej zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta 30.09.2014-15.10.2014r, ponadto na stronie internetowej miasta w dn.30.09.2014r.

Do projektu zmiany Studium nie zgłoszono żadnych uwag.

W Studium wskazano kierunki poprzez realizacje których należy dążyć w powiązaniu z rozwojem zabudowy do zabezpieczenia przestrzennego i funkcjonalnego systemu wszystkich elementów przyrody. Zapewniono przede wszystkim poprzez odpowiednie działania:

- 1) ochronę i rozwój terenów zielonych,

- 2) ochronę osnowy ekologicznej miasta i jej kształtowanie - którą tworzy przede wszystkim korytarz ekologiczny "Doliny Wierzycy" leśny płat ekologiczny, obejmujący północno-wschodnią i wschodnią część miasta, Bagno Kochanka, drobne kompleksy leśne i semileśne, mikropląty ekologiczne hydrogenicznych zagłębień terenu w mieście i zbiorników wodnych,
- 3) ochronę prawną wartości przyrodniczych,
- 4) powiększenie obszarów prawnie chronionych o projektowane formy ochrony przyrody,
- 5) ochronę zasobów wodnych i ich jakości,
- 6) ochronę klimatu akustycznego,
- 7) ochronę powietrza,
- 8) ochronę obniżeń dolinnych,
- 9) ochronę powierzchni ziemi i gleb.

Najistotniejszą podstawą do formułowania celów polityki przestrzennej miasta jest konstytucyjna zasada trwałego i zrównoważonego rozwoju: art. 5 Konstytucji RP: *Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju*. Jednocześnie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego winien być ład przestrzenny.

W Studium sformułowano grupy celów szczegółowych, w tym cele związane z kształtowaniem przestrzeni:

- wzmocnienie roli Starogardu Gdańskiego jako silnego ośrodka regionalnego (gospodarczo-administracyjnego) poprzez wykształcenie wysokiej jakości przestrzeni śródmiejskiej (usługowo-administracyjno-mieszkaniowej) oraz efektywne wykorzystanie terenów inwestycyjnych.
- ograniczanie zjawiska nadmiernego rozprzestrzeniania się zabudowy na tereny otwarte, sukcesywne wypełnianie istniejących rezerw terenowych poprzez uprzedzającą, planową realizację infrastruktury technicznej.
- rozwój terenów inwestycyjnych w pierwszej kolejności poprzez modernizację i podniesienie standardów istniejącej zabudowy oraz rekultywację i rehabilitację terenów zdegradowanych i zagrożonych degradacją.
- ochrona ekspozycji obiektów i terenów dziedzictwa kulturowego oraz terenów wartościowych pod względem krajobrazowym.

W mieście Starogard Gdański następuje powolny spadek ludności i starzenie się społeczeństwa a także odpływ mieszkańców miasta na tereny podmiejskie. Z drugiej strony miasto dysponuje ogromną rezerwą terenów niezagospodarowanych a przeznaczonych do zabudowy (około 456 ha nowych terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, przy obecnie wykorzystanych na ten cel 567 ha), która zapewnia podaż terenów budowlanych na wiele kolejnych lat. W Studium, z uwagi na wyżej wymienione fakty, nie wskazano nowych terenów budowlanych w stosunku do już wyznaczonych w obowiązujących w planach miejscowych.

Według prognozy demograficznej, liczba ludności w Starogardzie Gdańskim w najbliższych 20 latach będzie spadać. W 2035 r., według wariantu bazowego, Starogardzian będzie o ponad 3,5 tys. mniej, co stanowi 7,3% obecnej populacji miasta. Wariant pesymistyczny wskazuje na możliwość zmniejszenia się liczby ludności o ponad 4,6 tys. osób (9,3% obecnej populacji), natomiast wariant optymistyczny wskazuje na spadek o ponad 2,3 tys. osób (4,8% obecnej populacji). Dynamika spadku osiągnie najwyższe wartości w pierwszych 10 latach, po czym osłabnie, lecz w mieście wciąż będzie ubywać mieszkańców.

W najbliższych latach utrzymają się obecne tendencje zmniejszania się przeciętnej liczby osób w gospodarstwach domowych, co wpłynie na zwiększenie potrzeb mieszkaniowych. Przyjęta w niniejszym Studium podaż terenów mieszkaniowych, uwzględniająca tereny wyznaczone na te cele w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obejmuje około 319,36 ha terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz około 127,72 ha terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

Przyjmując założenie najbardziej terenochłonne, tj. uwzględniające, iż wszystkie nowopowstające mieszkania realizowane będą w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wraz z towarzyszącą jej działką (przeciętna wielkość działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Starogardzie Gdańskim wynosi około 1015 m²), realizacja 2075 nowych mieszkań wymagać będzie zarezerwowania około 210,61 ha powierzchni. Biorąc jednocześnie pod uwagę fakt, iż częściowo

nowo powstająca zabudowa realizowana będzie jako budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, podaż terenów mieszkaniowych wyznaczonych w Studium nie zostanie skonsumowana przed 2050 rokiem. Z tej przyczyny tworzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie miasta należy uznać za bezzasadne.

W celu przeciwdziałania zjawiskom rozlewania się miasta, w Studium wprowadzono model stopniowego zagospodarowywania terenów, zakładający inwestowanie:

- *w pierwszej kolejności - na obszarach wymagających uzupełnień zabudowy tj. zdegradowanych i niezagospodarowanych, otoczonych przez tereny zainwestowane,*
- *w drugiej kolejności - po wypełnieniu obszarów wymagających uzupełnień - na terenach przeznaczonych do zainwestowania,*
- *na końcu - po wypełnieniu obszarów wymagających uzupełnień oraz zagospodarowaniu terenów przeznaczonych do zainwestowania - na obszarach rozwojowych, stanowiących rezerwy terenowe.*

W celu wspierania polityki zagęszczania i porządkowania struktury przestrzennej miasta w Studium przyjęto, iż budowa dróg oraz sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych i w Studium do zabudowy, odbywać się będzie w następującej kolejności:

- *po pierwsze na terenach wskazanych w Studium, jako tereny wymagające uzupełnień zabudowy,*
- *następnie na pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy, z wyjątkiem terenów rozwojowych,*
- *na końcu na terenach rozwojowych, po wypełnieniu się pozostałych terenów przeznaczonych do zabudowy.*

Obok zabytkowych obiektów i zespołów zabudowy, występują w Starogardzie w dużej mierze zachowane historyczne układy przestrzenne oraz cenne krajobrazy. Elementy te w większości objęte są ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków lub poprzez ustalenia planów miejscowych. Fakt ten jest bardzo istotny, gdyż stanowi podstawę polityki ochrony dziedzictwa kulturowego, która z uwagi na ilość i jakość zachowanych zabytków oraz ich znaczenie dla układu przestrzennego Starogardu Gdańskiego, powinna stanowić jeden z priorytetów polityki przestrzennej miasta.

W Studium określono zasady ochrony walorów krajobrazu kulturowego; ochrona krajobrazu kulturowego w mieście powinna odbywać się między innymi poprzez:

- ograniczenie form zabudowy oraz wysokości zabudowy,
- nawiązanie nowej zabudowy do układu urbanistycznego miasta,
- zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania miasta,
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia tkanki historycznej i współczesnej,
- ochronę ciągów, punktów i przedpoli widokowych.

Tryb formalno-prawny opracowania został udokumentowany zgodnie z wymogami ustawowymi w dokumentacji planistycznej.

Wobec wyczerpania procedury Prezydent Miasta Starogard Gdański zgodnie z art. 11 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada Radzie Miasta Starogard Gdański projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.