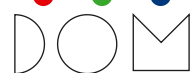


**DOM Biuro Urbanistyczne Kiełb-Stańczuk,  
Jaszczuk-Skolimowska Sp. j.**



ul. Chojnicka 61  
83-200 Starogard Gdański  
tel: (058) 562-20-57  
e-mail: pprdom@pprdom.pl

**Załącznik nr 2a**  
do Uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej w Skarszewach  
z dnia .....

OBIEKT	<p style="text-align: center;"><b>G M I N A</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>S K A R S Z E W Y</b></p>
NAZWA OPRACOWANIA	<p style="text-align: center;"><b>STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANA - AKTUALIZACJA (dla obszaru w granicach administracyjnych)</b></p>
RODZAJ OPRACOWANIA	<p style="text-align: center;"><b>CZĘŚĆ B -KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ustalenia</b></p>
ZLECENIODAWCA	<p style="text-align: center;"><b>GMINA SKARSZEWY</b></p>
SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO	<p><b>dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska (uprawnienia urbanistyczne nr 1540)</b> mgr Aleksandra Nowicka</p>
DATA OPRACOWANIA	<p><b>kwiecień 2022 – wyłożenie do publicznego wglądu</b></p>

<b>Spis treści.....</b>	<b>strona</b>
Wstęp .....	5
1. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.....	6
1.1. Cele polityki przestrzennej.....	6
1.2. Prognozy demograficzne dla gminy do 2045 r.....	8
1.3. Szacunek zapotrzebowania na nową zabudowę .....	12
1.3.1. Funkcja mieszkaniowa .....	12
1.3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej.....	13
1.3.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji rekreacji indywidualne.....	13
1.3.4. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę o funkcji gospodarczej – usługowo-produkcyjnej oraz produkcji, magazynów i składów.....	14
1.3.5. Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę .....	15
1.4. Wnioski z bilansu terenów zabudowy - porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacunkiem chłonności terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zabudowę .....	15
2. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ .....	19
2.1. Podział gminy na zróżnicowane rejony funkcjonalno przestrzenne.....	19
2.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (obszary zurbanizowane).....	23
2.2.1. Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania oraz obszary kontynuacji zabudowy.....	24
2.2.2. Tereny przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji .....	26
2.2.3. Miejsca lokalizacji obiektów ważnych dla mieszkańców gminy lub rozwoju funkcji turystycznej, w tym tereny dla realizacji celów publicznych .....	28
2.2.4. Obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> .....	29
2.2.5. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW .....	29
2.2.6. Inne obszary .....	30
2.2.7. Pozostałe zasady zagospodarowania terenów .....	31
2.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów .....	32
2.3.1. Uzupełnienie istniejących struktur zabudowanych i zainwestowanych .....	32
2.3.2. Tereny przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji .....	33
2.3.3. Pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie w studium .....	37
2.3.4. Obszary kontynuacji gospodarki rolnej i leśnej .....	38
2.4. Obszary wyłączone z zabudowy lub o istotnych ograniczeniach dla zainwestowania .....	38
3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	39
<b>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skarszewy</b>	<b>2</b>

3.1.	Kształtowanie środowiska przyrodniczego osnowy ekologicznej i terenów zieleni ..	39
3.2.	Kierunki i zasady ochrony na obszarach prawnie chronionych – formy ochrony przyrody .....	42
3.3.	Ochrona zasobów użytkowych i inne wymagania prawne ochrony .....	45
	Zasoby leśne i glebowe .....	45
	Zasoby wód podziemnych .....	45
	Zasoby surowców naturalnych .....	45
3.4.	Inne wymagania prawne związane z ochroną środowiska .....	47
4.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	48
4.1.	Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków .....	49
4.2.	Obszary i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków .....	49
4.3.	Wartości dziedzictwa kulturowego i krajobrazu wskazane do ochrony na poziomie lokalnym .....	52
4.4.	Ochrona zabytków archeologicznych .....	53
4.5.	Gminny Program Opieki nad Zabytkami .....	54
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI .....	54
5.1.	Cele polityki transportowej gminy .....	54
5.2.	Układ komunikacji drogowej .....	55
5.3.	Parkowanie pojazdów .....	59
5.4.	Transport zbiorowy .....	60
5.5.	Trasy rowerowe .....	60
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	62
6.1.	Gospodarka wodno-ściekowa .....	62
6.2.	Gospodarka energetyczna .....	66
6.3.	Gospodarowanie odpadami .....	68
7.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	68
7.1.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	69
7.2.	Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	69
8.	POLITYKA PLANISTYCZNA .....	70
8.1.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	70
8.2.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	71
9.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	72
9.1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna .....	72
9.2.	Leśna przestrzeń produkcyjna .....	73

10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	74
10.1. Zagrożenie powodziowe.....	74
10.2. Zagrożenie ruchami masowymi ziemi.....	75
11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY; .....	76
12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	76
13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	77
14. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	78
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	79
16. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE..	79

## Wstęp

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

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

### 2. W studium określa się w szczególności:

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

(...)

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

---

<sup>1</sup> Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotychczas sporządzony

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

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

## 1. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

### 1.1. Cele polityki przestrzennej

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

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

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

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

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

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

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

Cele polityki przestrzennej gminy (w nawiązaniu do celów określonych w strategii rozwoju Gminy Skarszewy<sup>2</sup>) są następujące:

#### **CEL NADRZĘDNY:**

**Wysoka jakość życia i dynamiczny rozwój gospodarczy w gminie z poszanowaniem walorów przyrodniczych i kulturowych gminy realizowana przy uwzględnieniu racjonalności ekonomicznej użytkowania gruntów i ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

#### **CELE GŁÓWNE:**

1. **Przestrzeń odpowiadająca potrzebom mieszkańców, przedsiębiorców i turystów, realizowana poprzez:**
  - 1.1) uwzględnienie rezerw rozwojowych w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego;
  - 1.2) zapewnienie mieszkańcom zagospodarowania przestrzennego zapewniającego dostęp do usług podstawowych społecznych;
  - 1.3) kształtowanie ładu przestrzennego - zapewnienie wysokiej jakości estetycznej elementów zagospodarowania;
  - 1.4) tworzenie atrakcyjnych terenów inwestycyjnych dla przedsiębiorczości, wspieranie rozwoju turystyki;
  - 1.5) współdziałanie w kierunku sprawnej obsługi transportowej gminy: sprawne powiązania zewnętrzne, dostęp drogami utwardzonymi do wszystkich ośrodków, zapewnienie obsługi transportem publicznym;
  - 1.6) dążenie do pełnej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów zwartej zabudowy
  
2. **Ochrona cennych wartości i zasobów przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego gminy poprzez:**
  - 2.1) ochrona przed zmianą przeznaczenia obszarów zwartych kompleksów leśnych, obszarów cennych przyrodniczo, zieleni urządzonej i naturalnej w obrębie jednostek osadniczych;

---

<sup>2</sup> Dokument Strategii Rozwoju Gminy Skarszewy na lata 2014-2022 został przyjęty Uchwałą Nr IV/38/15 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 23 marca 2015 r.

- 2.2) ochrona wartości kulturowych i krajobrazu; kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnego sposobu zagospodarowania gminy;
- 2.3) nierozpraszanie zabudowy poprzez kształtowanie granic obszarów urbanizacji (docelowego zainwestowania i zabudowy) jako krawędź pomiędzy zagospodarowaniem poszczególnych miejscowości a przestrzenią otwartą gruntów rolniczych i leśnych.

## 1.2. Prognozy demograficzne dla gminy do 2045 r.

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

- struktura ludności wg płci i wieku dla gminy na dzień 31 XII 2019 r. na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego,
- tablice długości trwania życia na okres obecny najbardziej przystające do rejestrowanej w gminie liczby zgonów. Założono wydłużanie się średniej długości jego trwania, na skutek stopniowej poprawy jakości życia
- wartości współczynników płodności kobiet przyjęte do prognozy urodzeń otrzymano również z „dopasowania” do wykazywanej liczby urodzeń w gminie. Przyjęto, że ten poziom dzietności utrzyma się do 2045 r. Jest to dzietność stosunkowo wysoka jednak nie zapewniająca reprodukcję prostą czyli zastępowalność pokoleń.

Do prognozy przyjęto ujemne saldo migracji wynoszące: minus 40 osób dla miasta i plus 13 dla terenów wiejskich. W prognozie liczby gospodarstw domowych oparto się na prognozach GUS dotyczących przeciętnej dla danego roku liczbie osób w gospodarstwie domowym w mieście i na terenach wiejskich. Wyniki prognozy przedstawiono odrębnie dla miast i odrębnie dla obszaru wiejskiego gminy.

### Wyniki prognoz dla miasta Skarszewy

Tabl. 1 Prognoza liczby ludności miasta według społeczno- ekonomicznych grup wieku

Funkcjonalne grupy wieku	Rok	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	Ogółem	6995	6907	6736	6506	6242	5951
Żłobkowa	0-2	259	246	222	207	209	210
Przedszkolna, w tym:	3-5	281	263	226	210	192	206
Klasa zerowa	6	89	73	82	67	67	64
Szkoły podstawowej	12-14	651	665	634	592	532	490
Liceum profilowanego, szkoły zawodowej	15-18	289	325	341	305	292	257
	18	74	92	85	70	81	64
Studencka	19-23	415	358	379	413	367	355
Produkcyjna w tym:	18-59K/64M	4250	3982	3734	3542	3348	3111
Mobilna	18-44	2644	2474	2237	2031	1894	1807
Niemobilna	45-59/64	1606	1508	1497	1510	1453	1304
Poprodukcyjna	60/65 i więcej	1250	1445	1581	1655	1685	1678



Tabl.2 Dynamika zmian liczby ludności miejskiej gminy Skarszewy

	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045
ogółem	100,0	99,8	98,5	96,1	92,8	89,0	84,9
0-17	100,0	100,2	99,2	95,2	87,8	81,1	77,9
6-17	100,0	101,7	103,4	103,6	95,1	86,1	79,5
18-59/64	100,0	97,9	91,7	86,0	81,6	77,1	71,6
60/65 i więcej	100,0	106,2	122,7	134,2	140,5	143,1	142,4

Tabl.3 Prognoza liczby gospodarstw domowych w mieście

Rok	Liczba gospodarstw	Dynamika wzrostu rok 2019=100	Okres poprzedni = 100%
2019 szac.	2450	100,0	
2020	2470	100,8	100,8
2025	2500	102,0	101,2
2030	2550	104,1	102,0
2035	2500	102,0	98,0
2040	2400	98,0	96,0
2045	2250	91,8	93,8

Tabl.5 Prognoza aktywnych zawodowo na terenie miasta

Rok	Aktywni zawodowo	Dynamika wzrostu rok 2019=100	Okres poprzedni = 100%
2019 szac.	3050	100,0	
2020	3000	98,4	98,4
2025	2850	93,4	95,0
2030	2700	88,5	94,7
2035	2570	84,3	95,2
2040	2440	80,0	94,9
2045	2280	74,8	93,4

## Wyniki prognoz dla obszaru wiejskiego gminy Skarszewy

Tabl. 5 Prognoza liczby ludności wiejskiej gminy Skarszewy według społeczno-ekonomicznych grup wieku

Funkcjonalne grupy wieku	Rok	2020	2025	2030	2035	2040	2045
	Ogółem	7959	8183	8421	8782	9102	8998
Żłobkowa	0-2	296	301	314	311	297	278
Przedszkolna, w tym:	3-5	260	293	310	315	306	293
Klasa zerowa	6	103	94	100	107	104	98
Szkoły podstawowej	12-14	912	811	816	829	849	839
Liceum profilowanego, szkoły zawodowej	15-18	516	468	379	417	417	436
	18	134	111	122	117	101	110
Studencka	19-23	568	638	591	483	516	522
Produkcyjna w tym:	18-59K/64M	4846	4994	5132	5136	5144	5106
Mobilna	18-44	3171	3252	3241	3055	3021	3063
Niemobilna	45-59/64	1675	1742	1891	2080	2123	2043
Poprodukcyjna	60/65 i więcej	1160	1332	1492	1785	2086	2058

Tabl.6 Dynamika zmian liczby ludności na terenach wiejskich gminy

	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045
ogółem	100,0	100,6	103,4	106,4	111,0	115,0	113,7
0-17	100,0	98,3	93,5	90,5	93,7	94,2	92,4
6-17	100,0	98,0	88,6	82,4	86,7	89,1	88,7
18-59/64	100,0	100,9	104,0	106,8	106,9	107,1	106,3
60/65 i więcej	100,0	103,4	118,7	133,0	159,1	186,0	183,4

Tabl.7 Prognoza liczby gospodarstw domowych na terenach wiejskich gminy

Rok	Liczba gospodarstw	Dynamika wzrostu rok 2019=100	Okres poprzedni = 100%
2019 szac.	2400	100,0	
2020	2430	101,3	101,3
2025	2600	108,3	107,0
2030	2840	118,3	109,2
2035	3010	125,4	106,0
2040	3060	127,5	101,7
2045	3000	125,0	98,0

Tabl.8 Prognoza aktywnych zawodowo na terenach wiejskich gminy

Rok	Aktywni zawodowo	Dynamika wzrostu rok 2019=100	Okres poprzedni = 100%
2019 szac.	3400	100,0	
2020	3420	100,6	100,6
2025	3520	103,5	102,9
2030	3650	107,4	103,7
2035	3670	107,9	100,5
2040	3690	108,5	100,5
2045	3700	108,8	100,3

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

- do roku 2045 łączna liczba mieszkańców gminy nie będzie ulegała większym zmianom i jej stan będzie zbliżony do obecnego,
- prognozowane zmiany liczby ludności - spadek liczby ludności w mieście o blisko 15% oraz wzrost liczby ludności na terenach wiejskich o ok. 11%,
- prognozowana liczba gospodarstw domowych – wg założeń prognozy do 2045 r. na koniec prognozowanego okresu – w mieście: 2250 (spadek o ok. 8%), na terenach wiejskich: 3000 (wzrost o ok. 20%),
- odpływ ludności z terenów miejskich oraz przyrost mieszkańców terenów wiejskich,
- stopniowe starzenie się społeczeństwa – zmiany w strukturze wieku – liczba dzieci i młodzieży (0-17) spadnie o około 330 (tj. o 22%) w mieście i około 150 (o 7,6%) na terenach wiejskich – w sumie spadek o około 14%. Podobny bo około 15%-wy spadek w stosunku do stanu obecnego nastąpi w grupie szkolnej (6-17); znaczący wzrost liczebności grupy wiekowej osób najstarszych (grupa poprodukcyjna 60/65 i więcej) – w końcu prognozowanego okresu wzrost aż o około 1400 osób (60%) w stosunku do stanu obecnego (największy przyrost na terenach wiejskich – blisko 85%).

### 1.3. Szacunek zapotrzebowania na nową zabudowę

#### 1.3.1. Funkcja mieszkaniowa

Dane wyjściowe obrazujące warunki mieszkaniowe w gminie Skarszewy (wg danych GUS):

Tabl. 9 Dane GUS dotyczące warunków mieszkaniowych w gminie Skarszewy w roku 2019

	Miasto Skarszewy	Tereny wiejskie
Liczba mieszkań	2291	2102
Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem [m <sup>2</sup> ]	163 435	190 437
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> ]	71,3	90,6
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę [m <sup>2</sup> /os]	23,3	24,1
Liczba osób przypadająca na mieszkanie	3,06	3,76

Źródło: Bank Danych Lokalnych <https://bdl.stat.gov.pl>

#### Zapotrzebowanie terenów pod budownictwo – założenia:

- poprawa wskaźnika samodzielności zamieszkiwania w gminie – obecnie jak na gminę miejsko-wiejską wskaźnik jest niski i wynosi 1,1 co oznacza, że w co dziewiątym mieszkaniu przebywają dwa gospodarstwa domowe (w mieście wskaźnik ok. 1,07, na terenach wiejskich ok. 1,14) – w stanie docelowym na 100 mieszkań przypadać będzie 100 gospodarstw domowych;
- poprawa wskaźnika powierzchni użytkowej przypadającej na osobę – obecnie przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę w gminie jest prawie o 3,7 m<sup>2</sup> niższa od przeciętnej w tych gminach miejsko-wiejskich województwa i o 4 m<sup>2</sup> niższa od przeciętnej w województwie pomorskim – na potrzeby bilansu przyjmuje się utrzymanie dotychczasowego tempa wzrostu powierzchni mieszkaniowej przypadającej na mieszkańca (w latach 2010-2019 przyrost ten wyniósł 2,5 m<sup>2</sup>) - docelowo w roku horyzontalnym zakłada się wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na osobę do 35 m<sup>2</sup>/os;
- na podstawie prognoz demograficznych przyjęto przeciętną wielkość gospodarstwa domowego w 2045 r.: w mieście – 2,64, na terenach wiejskich – 2,99;
- przyjęto średnią powierzchnię mieszkania w roku docelowym prognozy: w mieście – ok. 92 m<sup>2</sup>, na terenach wiejskich – 140 m<sup>2</sup>, przy czym część mieszkań, w szczególności na terenie miasta, realizowanych będzie jako zabudowa wielorodzinna;
- na terenie miasta zakłada się ubytek substancji mieszkaniowej na poziomie 1,5%.

Zgodnie z prognozą demograficzną liczba ludności na terenie gminy Skarszewy do 2045 r. nie zmieni się znacząco, natomiast nastąpi odpływ mieszkańców z terenu miasta i przyrost liczby ludności na terenach wiejskich. Prognozuje się ponadto wzrost liczby gospodarstw domowych w gminie i spadek w mieście. Zmniejszy się przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym (wzrost gospodarstw jedno i dwuosobowych). W stanie docelowym zakłada się współczynnik samodzielności zamieszkiwania na poziomie 100, tzn. na 100 mieszkań 100 gospodarstw domowych. Aktualnie współczynnik samodzielności zamieszkiwania wynosi ok. 1,10 czyli na 100 mieszkań przypada 110 gospodarstw domowych. Wynika z tego, że w stanie istniejącym brakuje: **na terenie miasta - 159 mieszkań, a na terenie gminy – 298 mieszkań.** Przyjmując aktualną przeciętną powierzchnię mieszkania odpowiada to obecnemu

zapotrzebowaniu na **ok. 11 336 m<sup>2</sup> pow. użytkowej w mieście oraz ok. 26 998 m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy mieszkaniowej w gminie**. Uwzględniając zmiany liczby gospodarstw domowych do roku 2045 potrzeba będzie na terenach wiejskich dodatkowo **600 mieszkań, czyli ok. 84 000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej**.

Jednym z podstawowych założeń przyjętych do szacunków zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest potrzeba poprawy warunków zamieszkiwania, w szczególności w zakresie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na osobę. Biorąc pod uwagę przyjęte założenia i wyniki prognoz demograficznych w roku docelowym szacuje się dodatkowo zapotrzebowanie wynikające z poprawy warunków zamieszkiwania na poziomie **ok. 35 965 m<sup>2</sup> w mieście oraz ok. 118 565 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich** (przy założeniu budowy na wsi prawie wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

**Podsumowując, łącznie do roku 2045 szacuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej na poziomie ok. 514 mieszkań w mieście oraz ok. 1744 mieszkań na terenach wiejskich.** Daje to odpowiednio powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej na poziomie **ok. 47 301 m<sup>2</sup> w mieście i ok. 244 160 m<sup>2</sup> na terenach wiejskich**.

### 1.3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej

Wraz z rozwojem zabudowy o funkcji mieszkaniowej prognozuje się wzrost zapotrzebowania na tereny o funkcji usługowej (usług komercyjnych) - handlowej, biurowej, rzemiosła itp. Szacuje się, iż zapotrzebowanie w tym zakresie może wynosić **ok. 30 ha, czyli ok. 20 000 m<sup>2</sup> pow. usług**. W znacznej mierze zabudowa usługowa realizowana będzie w mieście i na terenach położonych przy głównych ciągach komunikacyjnych. Zabudowa ta prawdopodobnie w dużym stopniu będzie się lokować w obrębie terenów już zainwestowanych bądź na terenach przeznaczonych na takie funkcje w obowiązujących planach miejscowych.

Stopień wyposażenia gminy w obiekty z zakresu usług społecznych jest zadowalający, a w niektórych zakresach stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną jest bardzo dobry. Jednocześnie z uwagi na prognozowane zmiany liczby i struktury wiekowej mieszkańców gminy (znaczący wzrost najstarszej grupy wiekowej) prognozuje się zapotrzebowanie na rozwój funkcji usług o charakterze publicznym, np. rozbudowę świetlic wiejskich, czy powstanie domów opieki dla osób starszych (szczególnie uzasadnione w świetle prognoz demograficznych). Ponadto szacuje się zapotrzebowanie na tereny i zabudowę związaną z usługami kultury oraz sportu i rekreacji, np. budowa/rozbudowa obiektów towarzyszących terenom sportu i rekreacji. Łącznie szacuje się zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji usług społecznych na poziomie **ok. 10 000 m<sup>2</sup> pow. usług**.

Ponadto z uwagi na duży potencjał gminy w zakresie turystyki prognozuje się zapotrzebowanie na rozwój usług związanych z obsługą turystyki, w tym ogólnodostępnych obiektów bazy noclegowej, gastronomii i usług związanych z obsługą turystów, terenów i usług związanych z szeroko pojmowanymi atrakcjami turystycznymi. Szacuje się zapotrzebowanie na tego typu usługi na poziomie **ok. 25 000 m<sup>2</sup> pow. usług**.

Łącznie szacowane zapotrzebowanie na tereny o funkcji usługowej kształtuje się na poziomie **ok. 55 000 m<sup>2</sup> pow. usług, co może odpowiadać terenowi o powierzchni ok. 45 ha**.

### 1.3.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji rekreacji indywidualne.

Biorąc pod uwagę potencjał turystyczny gminy Skarszewy, w szczególności związany z występującymi na terenie gminy jeziorami oraz stosunkowo niedużą odległością do większych ośrodków miejskich, w tym Gdańska, prognozuje się zapotrzebowanie na tereny

dla lokalizacji indywidualnej zabudowy rekreacyjnej. Aktualnie w gminie funkcjonują zespoły zabudowy letniskowej, w szczególności w rejonie Bożego Pola, Demlina, Obozina oraz w północno-zachodniej części gminy w obrębie Nowy Wiec. Analiza obszaru na podstawie badań terenowych wykazała, iż istniejące zespoły charakteryzuje duży stopień wykorzystania (pojedyncze wolne działki w ukształtowanych zespołach letnisk). Biorąc pod uwagę atrakcyjność turystyczną gminy rozwój terenów dla zabudowy rekreacyjnej może stanowić ofertę inwestycyjną dla osób spoza gminy. Wobec powyższego szacuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej letniskowej na docelowym poziomie **ok. 30 000 m<sup>2</sup>**, co odpowiada **ok. 300 budynkom rekreacji indywidualnej**, przy czym należy dążyć do koncentrowania nowej zabudowy na terenach z dostępem do sieci infrastruktury technicznej, a nowe tereny uruchamiać etapowo, w zależności od potrzeb i przy uwzględnieniu priorytetu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

#### 1.3.4. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę o funkcji gospodarczej – usługowo-produkcyjnej oraz produkcji, magazynów i składów

Spośród wniosków złożonych w procedurze sporządzania Studium oraz wniosków archiwalnych część dotyczyła nowych terenów dla funkcji produkcyjno-usługowej. Biorąc pod uwagę rolę terenów o funkcjach gospodarczych jako czynnika budującego konkurencyjność gmin zasadnym jest tworzenie rezerw – ofert dla potencjalnych inwestorów. Poszukiwać należy terenów o korzystnej lokalizacji, położonych przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz na obszarach o stosunkowo najlepszych uwarunkowaniach, w tym środowiskowych i krajobrazowych dla prowadzenia różnego rodzaju działalności gospodarczej. Wskazane jest także wyznaczenie większych, zwartych obszarów dla funkcji gospodarczych, które stanowiłyby ofertę dla większego inwestora.

Ze względu na bardzo zróżnicowane potrzeby w zakresie powierzchni użytkowej dla poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej, oszacowanie potencjalnych potrzeb gminy w powierzchni użytkowej m<sup>2</sup> obarczone jest bardzo dużym błędem. Szacuje się zapotrzebowanie terenowe dla funkcji gospodarczych na poziomie **ok. 50 ha**, w tym na powiększenie obecnych terenów produkcyjno-usługowych (np. rozbudowa istniejących przedsiębiorstw), ale także dla nowych inwestycji o mniejszej skali, zlokalizowanych na obszarze całej gminy. Wskazany jest także uwzględnienie większej rezerwy terenowej o łącznej powierzchni **ok. 30 ha**, dla potencjalnych większych inwestorów, np. wskazanie 3 obszarów o zwartej powierzchni ok. 10 ha. Szacunkowo zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową można określić na poziomie **ok. 40 000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej**. Odrębną grupę terenów stanowią obszary dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych. W obecnej procedurze Studium do gminy wpłynął wniosek dotyczący lokalizacji farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej powierzchni ok. 159 ha (planowana etapowa realizacja inwestycji). Ze względu na zobowiązania kraju dotyczące zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym zagadnienia rozwoju OZE, w tym fotowoltaiki należy rozpatrywać także na obszarze gminy Skarszewy. **Istnieje potrzeba, aby w projekcie Studium odnieść się do kwestii odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW.**

### 1.3.5. Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę

Wyniki przeprowadzonych powyżej analiz i szacunków zestawiono w poniższej tabeli.

Tabl. 10 Zestawienie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na funkcję

Lp	Funkcja nowej zabudowy/funkcja terenu		Szacowane maksymalne zapotrzebowanie terenu netto [ha]*	Szacowane maksymalne zapotrzebowanie zabudowy [pow. użytkowa w m <sup>2</sup> ]	Szacowana liczba nowych mieszkań (M) i budynków (B) lub działek (D)
1	Zabudowa mieszkaniowa	miasto Skarszewy	ok. 51	47 301	514 M
		tereny wiejskie	ok. 174	244 160	1744 M
2	Zabudowa usługowa	Usługi komercyjne	ok. 30	20 000	200 D
		Usługi społeczne, w tym: z zakresu obiektów kultury, sportu powszechnego i rekreacji; z zakresu domów opieki, domów dziennego pobytu, budowy i rozbudowy świetlic wiejskich itp.	ze względu na specyfikę nie określa się	10 000	ze względu na specyfikę nie określa się
		Usługi związane z obsługą turystyki	ok. 10	25 000	50 D
3	Zabudowa rekreacji indywidualnej		ok. 30	30 000	300 B
4	Zabudowa usługowo-produkcyjna, produkcyjna magazyny i składy		ok. 80	40 000	40 D
5	Tereny dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię odnawialną o mocy zainstalowanej większej niż 500kW		ze względu na specyfikę nie określa się		

\* dla działek mieszkaniowych do szacunków przyjęto pow. działki 1000 m<sup>2</sup>; dla działek usługowych do szacunków przyjęto pow. działki 1500 m<sup>2</sup>; dla działek usługowych z zakresu usług turystyki do szacunków przyjęto pow. działki 2000 m<sup>2</sup>; dla działek usługowo-produkcyjnych do szacunków przyjęto pow. działki 2000 m<sup>2</sup>

### 1.4. Wnioski z bilansu terenów zabudowy - porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacunkiem chłonności terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zabudowę

Po oszacowaniu chłonności terenów w istniejących strukturach, rezerw przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dokonano porównania wyników bilansu z maksymalnym zapotrzebowaniem gminy na nową zabudowę.

Tabl. 11 Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością istniejących struktur przestrzennych oraz rezerw w mpzp w podziale na funkcje

Lp	Funkcja nowej zabudowy	Szacowane maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę [pow. użytkowa w m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów zainwestowanych [pow. użytkowa w m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów przeznaczonych do zabudowy wg mpzp [pow. użytkowa w m <sup>2</sup> ]	Możliwości rezerwy nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę [pow. użytkowa w m <sup>2</sup> ]
1	Zabudowa mieszkaniowa- miasto	47 301	8037	41 030	(-) 1 766
	Zabudowa mieszkaniowa – tereny wiejskie	244 160	14 700	48 728	(+) 180 732
2	Zabudowa usługowa, w tym usługi społeczne	30 000	---	53 400	(-) 23 400
3	Zabudowa usługowa – usługi turystyki	25 000	---	21 260	(+) 3 740
4	Zabudowa rekreacji indywidualnej	30 000	---	23 335	(+) 6 665
5	Zabudowa usługowo-produkcyjna, produkcyjna, magazyny i składy	40 000	---	24 525	(+) 15 475

Źródło: opracowanie własne

### Wnioski do kształtowania docelowej struktury przestrzennej gminy

- Zabudowa mieszkaniowa** – z przeprowadzonych analiz wynika, iż prognozowanym okresie do roku 2045 istnieje potrzeba poszukiwania nowych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich gminy; z bilansu wynika zapotrzebowanie na ok. 1290 mieszkań. W projekcie Studium należy przeanalizować dotychczasowe rezerwy i lokalizacje terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz skierować politykę rozwoju mieszkalnictwa na obszary podlegające dynamicznym procesom inwestycyjnym. Postuluje się wskazane dotychczas tereny (z uwagi na założenia przyjęte w bilansie dotyczące realności wykorzystania dotychczasowych rezerw Studium na poziomie 30%) potraktować zamiennie, tj. po wskazaniu nowych terenów inwestycyjnych zrezygnować z części rezerw wyznaczonych w dotychczasowym Studium. W przypadku miasta Skarszewy zgodnie z wynikami bilansu **nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów dla inwestycji mieszkaniowych ponad dotychczas wskazane w planach miejscowych i Studium**. Miasto posiada znaczne rezerwy terenowe zagwarantowane w miejscowych planach, a dotychczas niewykorzystane. Analizie należy poddać trafność dotychczasowych rezerw wskazanych w dokumencie Studium i dokonać ewentualnych korekt zasięgów i lokalizacji terenów rozwojowych.
- Zabudowa usługowa, w tym usługi społeczne** – zgodnie z wynikami bilansu **nie ma potrzeby** wyznaczania nowych terenów dla lokalizacji zabudowy o funkcji usługowej, w tym usług społecznych – dotychczasowe rezerwy są wystarczające, jednakże ze względu na zmieniające się potrzeby w tym zakresie należy dokonać weryfikacji



zasadności realizacji usług w poszczególnych lokalizacjach i ewentualnie dokonać ich korekty lub zamiany na korzystniejszą/oczekiwaną społecznie ofertę inwestycyjną.

3. **Zabudowa usługowa, usługi turystyki** - zgodnie z wynikami bilansu **istnieje potrzeba** wyznaczenia nowych terenów dla lokalizacji zabudowy o funkcji usługowej z zakresu usług turystyki – dotychczasowe rezerwy wynikające z planów miejscowych nie są wystarczające. Gmina posiada wprawdzie znaczne obszary zagwarantowane w planach miejscowych, natomiast w zakresie nowych obszarów dla tej funkcji analizie należy poddać tereny wskazane w dotychczasowym dokumencie Studium, które obejmują obszary najbardziej atrakcyjne dla rozwoju turystyki i rekreacji. Należy dokonać weryfikacji i ewentualnej korekty dotychczasowych rezerw wynikających z dokumentu Studium lub dokonać zamiany terenów na korzystniejszą/oczekiwaną przez potencjalnych inwestorów ofertę inwestycyjną.
4. **Zabudowa rekreacji indywidualnej** - zgodnie z wynikami bilansu **istnieje potrzeba** wyznaczania nowych terenów dla lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej ponad dotychczasowe rezerwy wynikające z obowiązujących planów miejscowych. Zgodnie z dotychczasowym Studium gmina posiadała rozległe tereny dla lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej, które obejmują obszary najbardziej atrakcyjne dla tego typu funkcji, przy czym należy dokonać weryfikacji tych terenów w odniesieniu do aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy w tym zakresie. Oszacowane w bilansie zapotrzebowanie na tego typu zabudowę do roku 2045 uwzględniło prognozowany wzrost zainteresowania gminą jako miejsca atrakcyjnego dla turystyki i rekreacji. Pomimo posiadanych rezerw wynikających z mpzp jest potrzeba wskazania dodatkowych terenów w ramach Studium. Tereny te wyznaczyć należy w sposób racjonalny, w szczególności ze względu na obecną i prognozowaną sytuację w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Ponadto zgodnie z wynikami opracowania ekofizjograficznego sporządzonego do projektu Studium, a także w związku z polityką samorządu województwa wyrażoną w Planie zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego 2030 (2016), preferowaną formą zabudowy związanej z turystyką jest zabudowa o charakterze ogólnodostępnym.
5. **Zabudowa usługowo-produkcyjna, magazyny i składy** – zgodnie z wynikami bilansu **istnieje potrzeba wyznaczenia terenów dla funkcji gospodarczych**, w szczególności większych obszarowo terenów, które mogłyby stanowić ofertę inwestycyjną dla większego inwestora.

Poza terenami o funkcjach wyszczególnionych powyżej, istnieje potrzeba wyznaczenia w Studium terenów dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500kW – paneli fotowoltaicznych. Zgodnie z wnioskiem złożonym do Studium potencjalną lokalizację mogą stanowić rozległe obszary znajdujące się w obrębie Czarnocin i Bączek, o dotychczasowym kierunku rozwoju dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Ewentualna rezygnacja z tych terenów na rzecz OZE uwolniłaby znaczne rezerwy (nawet ok. 170 ha) dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, w tym usług turystyki, które z kolei pożądaną są w innych lokalizacjach gminy.

## **WNIOSKI DO PROJEKTU ZMIAN STRUKTURY FUNKCJONALNO PRZESTRZENNEJ GMINY**

Dla projektu docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy istotne jest odpowiednie zaplanowanie zróżnicowania jej rozwoju w zależności od wielkości i funkcji miejscowości oraz jego położenia w przestrzeni gminy. Omówione powyżej prognozy demograficzne oraz wyniki bilansu terenów zabudowy dotyczą gminy jako całości i mają charakter ogólnych wytycznych. Procesy osiedleńcze są często wynikiem nie tylko ruchu naturalnego, ale także wynikiem złożonych uwarunkowań gospodarczych, koniunktury na rynku nieruchomości, rynku pracy, a nawet mody. Stąd też istotne jest ustalenie takiej wielkości rozwoju poszczególnych

miejsowości w gminie, która odzwierciedli istniejące trendy rozwojowe, uwypukli potencjały rozwojowe i pozwoli dostosować działania gminy w zakresie transportu i infrastruktury technicznej do rzeczywistych potrzeb. Ułatwi to podejmowanie decyzji w sprawie uruchamiania kolejnych obszarów rozwoju zabudowy.

Zakłada się także etapowanie rozwoju przestrzennego, którego celem jest kontrolowanie zjawisk rozpraszania zabudowy oraz zapewnienia kształtowania ładu przestrzennego, np. wykorzystując jako narzędzie plany miejscowe, zaleca się stosowanie dwóch rozwiązań:

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

Zaleca się także prowadzenie polityki przestrzennej z zachowaniem zasady sukcesywności zagospodarowywania, tj:

1. Zaleca się wybór obszarów rozwoju zabudowy i przygotowania ich do otwarcia w częściach, pozwalających osiągnięcie na każdym etapie rozwoju, spójnego zagospodarowania terenu, umożliwiając skoordynowaną z rozwojem zabudowy realizację infrastruktury technicznej i transportowej,
2. Każdy etap poprzedzony powinien być sporządzeniem analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ustawy – na jej podstawie rada miejska przystąpi do sporządzania planów miejscowych, zgodnie z założonym harmonogramem;
3. Każdorazowo, określenie wielkości etapu, czyli zakresu obszarów przeznaczonych do zabudowy, uzależnione powinno być od popytu inwestycyjnego oraz możliwości rozwoju infrastruktury technicznej przez gminę lub innych operatorów mediów – kryteria oceny powyższych warunków będą wynikały z analizy, o której mowa w art. 14. ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Terminy dopuszczania terenów do zabudowy powinny być zgodne z potrzebami, skorygowanymi o dane o faktycznym zapotrzebowaniu oraz zgodne z programami rozwoju infrastruktury technicznej. Należy przy tym wziąć pod uwagę, możliwości budżetu gminy oraz innych organów administracji publicznej uczestniczących w uzbrojeniu terenu.

Warto wspomnieć, iż w stosunku do obowiązującego wcześniej dokumentu studium powierzchnia terenów inwestycyjnych została zmniejszona o tereny przewidywane wcześniej pod zainwestowanie, lecz nie zyskujące dotychczas zainteresowania potencjalnych inwestorów a przy tym mogące narazić gminę na niepotrzebne wydatki, np. w celu uzbrojenia inżynierskiego terenów w sytuacji istnienia korzystnie położonych terenów inwestycyjnych. Racjonalizacja terenów inwestycyjnych pozwala na nowe ukształtowanie struktury przestrzennej w odpowiedzi na składane wnioski potencjalnych inwestorów, zainteresowanych inwestowaniem w obszarze gminy w najbliższych latach.

Tereny usunięte, stanowiące nadwyżkę terenów inwestycyjnych, wraz ze wskazaniem dotychczasowej funkcji zestawiono w poniższej tabeli (tab. 12)

Tabl. 12. Porównanie terenów – dotychczasowe rezerwy terenowe w Studium oraz tereny usunięte

Lp.	Rodzaj terenu, symbol	Funkcja	Pow [ha]	zmiana powierzchni usunięcie nadwyżki terenów inwestycyjnych
1	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	351,2	minus 227,08
2	MN/MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	32,3	minus 17,18
3	MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	162,9	minus 120,89
4	ML/UT	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, obsługi turystyki	226,6	minus 136,36
5	PU	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów z wyjątkiem gospodarowania odpadami	68,6	minus 25,25
<b>Razem</b>			<b>841,6</b>	<b>minus 526,76</b>

## 2. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

### 2.1. Podział gminy na zróżnicowane rejony funkcjonalno przestrzenne

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

Kierując się celami polityki przestrzennej, określonymi w rozdz. 1, wyznaczono granice obszarów zurbanizowanych (możliwego, docelowego zainwestowania, w tym zabudowy) jako krawędź pomiędzy zagospodarowaniem miejscowości (zwartą zabudową) a przestrzenią otwartą gruntów rolniczych i leśnych. Podstawą wyodrębnienia obszarów zurbanizowanych o zróżnicowanym sposobie użytkowania i planowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego było:

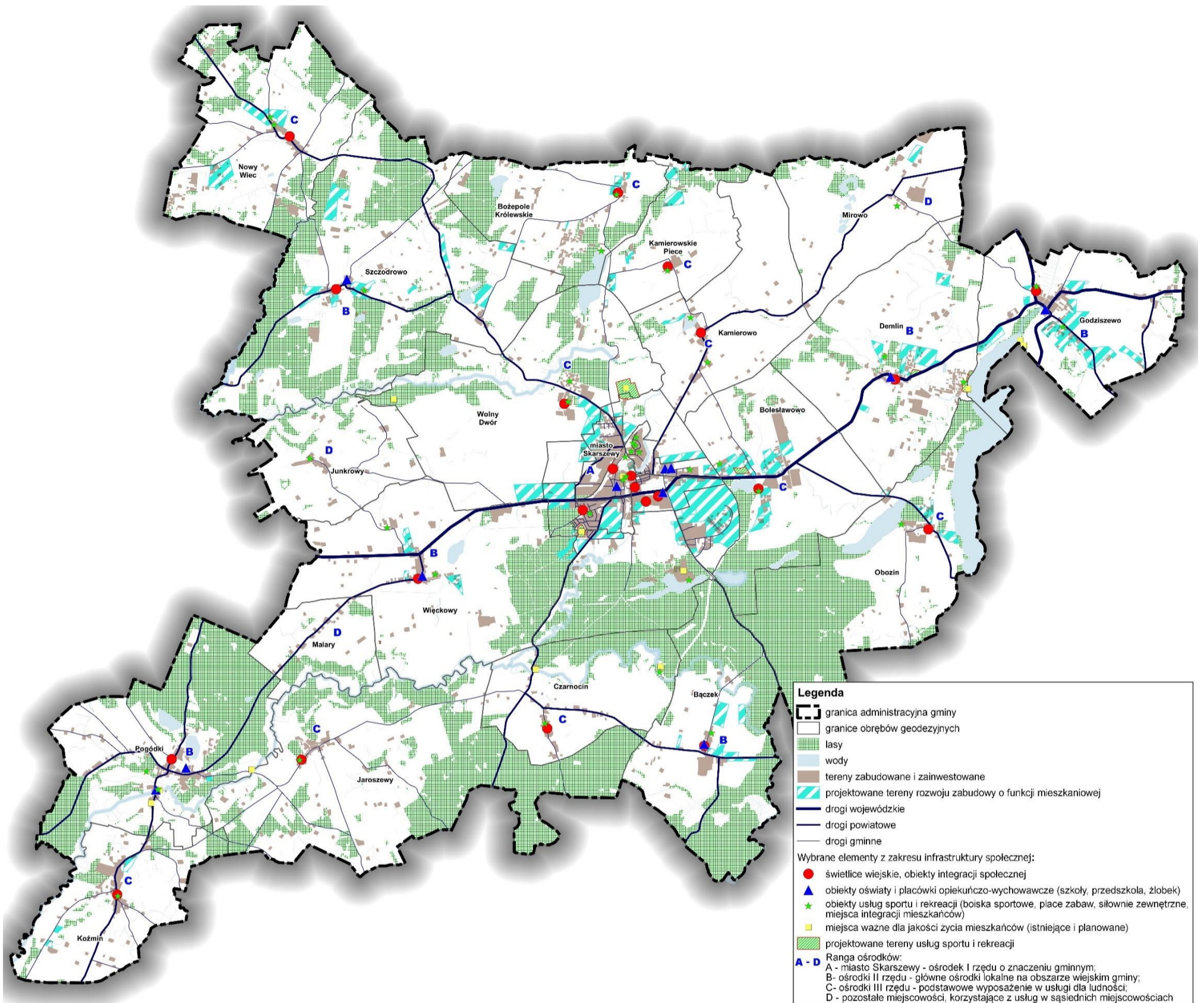
- istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- usługi dla ludności, w szczególności o charakterze podstawowym,

- wyposażenie w usługi społeczne, tereny sportu i rekreacji oraz zieleni o charakterze ogólnodostępnym,
- główne trasy komunikacyjne, dostępność komunikacyjna,
- predyspozycje naturalne terenu dla rozwoju nowych funkcji,
- zamierzenia, plany oraz możliwości przekształceń terenów otwartych, znajdujących się w otoczeniu poszczególnych miejscowości.

Na poniższej rycinie (ryc. 1) przedstawiono wybrane elementy zagospodarowania i użytkowania terenu oraz rozmieszczenie obiektów usługowych o charakterze oświatowym, usług sportu i rekreacji i inne elementy wpływające na jakość życia mieszkańców i atrakcyjność osiedleńczą gminy. Określono także rangę ośrodków, tj. wielkość i charakter ośrodka usługowego i centrum życia społeczności lokalnej dla obszaru obsługi w poszczególnych miejscowościach.

Elementy te w dużej mierze przesądzają o podziale gminy na zróżnicowane rejony funkcjonalno-przestrzenne opisane w dalszej części rozdziału





Ryc. 1 Elementy zagospodarowania wpływające na jakość życia mieszkańców i ranga ośrodków

Źródło: opracowanie własne

Generalny podział gminy zakłada wyodrębnienie następujących, zróżnicowanych rejonów funkcjonalno-przestrzennych:

**1. Obszar zurbanizowany (obszary możliwego docelowego zainwestowania, w tym zabudowy), w tym:**

1.1. obszar miasta wraz ze strefą oddziaływania (najbliższym otoczeniem znajdującym się poza granicami administracyjnymi miasta lecz funkcjonalnie stanowiącym rodzaj zainwestowania i zabudowy o dość intensywnym, miejskim charakterze), w obrębie którego wyznaczono zróżnicowane rejonu o charakterystycznym sposobie zagospodarowania i funkcji, tj.:

- A- rejon śródmiejski
- B – rejon zabudowy mieszkaniowej, w tym: B1 – o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, B2- o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- C - rejon koncentracji usług,
- D- rejonu o funkcji gospodarczej
- E – rejonu o funkcji rekreacyjnej

1.2. M1 - obszary wielofunkcyjnych miejscowości wiejskich, obejmujących miejscowości o znaczeniu lokalnych ośrodków usługowych: Bączek, Demlin, Pogódki, Szczodrowo, Więckowy, Godziszewo.

Są to miejscowości stosunkowo duże, o znaczącej liczbie ludności i różnorodnym typie zabudowy – zarówno mieszkaniowej jednorodzinnej, a nawet wielorodzinnej jak i tradycyjnych siedlisk rolniczych związanych z obsługą gospodarstw rolnych. W każdej z tych wsi znajduje się szkoła lub inny obiekt usług oświaty, stanowiący lokalny ośrodek kulturalny oraz pozostałe podstawowe usługi dobrze ukształtowane (handel detaliczny, rzemiosło, gastronomia). Miejscowości te rozwijają się głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz występuje w ich obrębie tendencja tworzenia nowych zespołów zabudowy (kilku, kilkunastu działek budowlanych) na obrzeżach wsi (głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej)

1.3. M2 - obszary pozostałych miejscowości wiejskich.

Są to miejscowości o przewadze zabudowy związanej z rolnictwem (zabudowy zagrodowej, duże gospodarstwa rolne) lub zabudowy związanej z obsługą turystyki, albo funkcji produkcyjnej (zakładu produkcyjnego) o funkcji nierolniczej oraz o zachowanym układzie przestrzennym miejscowości. Są to ośrodki usługowe III rzędu wyposażone w podstawowe usługi dla ludności lub wsie korzystające z usług w sąsiednich jednostkach. Miejscowości te nie rozrastają się w nadmierny ani niekontrolowany sposób – nacisk inwestycyjny występuje głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych i dotyczy pojedynczych inwestycji zazwyczaj realizowanych przez mieszkańców tych wsi.

1.4. Poza obszarami zwartych miejscowości występują jeszcze obszary nowych zespołów zabudowy, są to obszary w strukturze gminy, które stanowią nową zabudowę o charakterze nierolniczym, czasami są już częściowo zainwestowane, np. zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planach miejscowych lub wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze. Obszary te stanowią nową tkankę zurbanizowaną, wymagającą kompleksowych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej, w zależności od pełnionej funkcji dominującej w tych obszarach

## 2. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

Rejon ten stanowi obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy, w rozumieniu lokalizacji trwałych obiektów budowlanych niezwiązanych z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W obszarach przestrzeni chronionej priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych. Nowa zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie jako:

- związana z gospodarką rolną, leśną lub rybacką,
- obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- obiekty i urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz z niezbędną zabudową,
- eksploatacja surowców z udokumentowanych złóż kopalin wraz z niezbędną zabudową,
- zabudowa związana z obsługą rekreacji i ruchu turystycznego korzystających z walorów środowiska przyrodniczego (np. przystanie kajakowe, plaże i kąpieliska, szlaki turystyczne),
- inne specjalistyczne obiekty swobodnej lokalizacji, których rozmieszczenie wymaga specyficznych uwarunkowań.

### **2.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (obszary zurbanizowane)**

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

1. Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania;
2. Obszary kontynuacji i uzupełnienia zabudowy;
3. Tereny przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji:
  - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - U tereny zabudowy usługowej,
  - UT tereny zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i obsługi ruchu turystycznego
  - ML tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (zabudowy letniskowej),
  - PU tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów,
  - US tereny usług sportu i rekreacji,
  - ZC tereny zieleni cmentarnej;
4. Miejsca lokalizacji obiektów ważnych dla mieszkańców gminy lub rozwoju funkcji turystycznej, w tym tereny dla realizacji celów publicznych;



5. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym:
  - związane z fotowoltaiką,
  - związane z innymi źródłami energii (biogazownie, energetyka wodna);
6. Obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
7. Inne obszary – strategiczna rezerwa inwestycyjna dla funkcji gospodarczych czy obszary udokumentowanych złóż kopalin (możliwa eksploatacja surowców);

Sposób zagospodarowania i kierunki przekształceń poszczególnych typów obszarów mogą być zróżnicowane w zależności od położenia w określonym rejonie gminy.

### 2.2.1. Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania oraz obszary kontynuacji zabudowy

**Tereny istniejącej zabudowy i zainwestowania** obejmują obszary obecnie zabudowane i zainwestowane wskazane do dalszej zabudowy/uzupełnień wraz z obszarami kontynuacji zabudowy – najbliższym niezainwestowanym sąsiedztwem terenów już zabudowanych i zainwestowanych, jako tzw. dogęszczenie istniejących struktur. Na obszarach tych przewiduje się kontynuację obecnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów na zasadzie uzupełnienia istniejących funkcji, o ile w studium nie wskazuje się kierunku zmiany w przeznaczeniu terenu. Na rysunku studium obszar ten wskazano z podziałem na obszar możliwego docelowego zainwestowania, w tym zabudowy na obszarze miasta wraz z jego strefą oddziaływania oraz obszary miejscowości na terenach wiejskich wraz z nowymi zespołami zabudowy.

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

Tereny zabudowane i zainwestowane wg aktualnego użytkowania (na podstawie inwentaryzacji) zestawiono w poniższej tabeli (tab. 13) i obejmują one kategorie zagospodarowania wyróżnione na planszy uwarunkowań, zaś na rysunku studium wskazane jako tereny zabudowane i zainwestowane.

Tabl. 13. Tereny zabudowane i zainwestowane wg aktualnego użytkowania

Lp.	Funkcja terenu	Pow. ha
1	tereny mieszkaniowo-usługowe w jednostkach osadniczych	244,3
2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej	70,1
3	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	29,75
4	tereny zabudowy śródmiejskiej	25,9



5	tereny zabudowy usługowej	53,3
6	tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej	65,7
7	tereny infrastruktury technicznej	12,6
8	tereny sportu i rekreacji	14,9
9	tereny zabudowy zagrodowej	149
10	tereny obsługi produkcji rolnictwa	50,3
	<b>Razem</b>	<b>715,85</b>

Znaczna część obszarów docelowego zainwestowania, w tym zabudowy posiada sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przesądzą przeznaczenie terenów w sposób jednoznaczny. Zgodnie z obowiązującymi aktualnie i będącymi w trakcie sporządzania (01.2020r.) miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gmina posiada jeszcze znaczne rezerwy terenów niezabudowanych przeznaczonych pod różne funkcje<sup>3</sup> wskazane w tych planach miejscowych. Tereny wskazane w planach miejscowych traktowane są niejako jak istniejące, bowiem przesądzenia funkcjonalne określone w planach miejscowych mają skutki prawno-finansowe dla gminy, tj. w przypadku zmiany funkcji inwestycyjnej na nieinwestycyjną (rolniczą, leśną, itp.) dotychczasowemu właścicielowi/użytkownikowi terenu przysługuje odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości. Zakłada się zatem utrzymanie inwestycyjnego charakteru gruntów posiadających takie przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych.

Dopuszcza się zmianę podstawowego przeznaczenia terenu określonego w planach miejscowych oraz wprowadzenie nowych funkcji do istniejących terenów, w szczególności dla terenów dotychczas niezainwestowanych. Zaleca się, aby zmiana funkcji nie powodowała znaczących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w stosunku do ustalonych w dotychczasowych planach miejscowych oraz, aby nowe funkcje były zgodne (nie kolizyjne) z funkcjami występującymi już w terenach zainwestowanych lub z ustalonymi generalnymi kierunkami przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji (z dopuszczeniem funkcji towarzyszących i uzupełniających). Dla zabudowy produkcyjno-usługowej o możliwej uciążliwości dla środowiska dopuszcza się funkcję mieszkaniową (tylko towarzyszącą) wyłącznie w miejscach, gdzie ona występuje lub została już przesadzona w dotychczasowych dokumentach.

Wielkości terenów, wraz z podaniem podstawowego przeznaczenia terenu zestawiono w poniższej tabeli (tab. 14).

<sup>3</sup> W zestawieniu ujęto jedynie funkcje nierolnicze; nie uwzględniono zabudowy zagrodowej (RM) i usług związanych z obsługą produkcji rolniczej (RU)

Tabl. 14. Tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych (powierzchnie terenów brutto):

Lp.	symbol terenu	podstawowe przeznaczenie - funkcja terenu	Powierzchnia brutto [ha]
1	MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	158,77
2	MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	1,26
3	MNU	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	99,33
4	ML	zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej)	97,43
5	U	zabudowa usługowa	28,06
6	UT	zabudowa usługowa z zakresu turystyki i rekreacji	20,2
7	UP	zabudowa usługowo-produkcyjna	10,86
8	US	usługi sportu i rekreacji	2,15
9	ZC	cmentarze	2,92
	<b>Razem</b>	<b>wszystkie funkcje</b>	<b>420,98</b>

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

### 2.2.2. Tereny przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji

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

Wielkości terenów, wraz z podaniem podstawowego przeznaczenia terenu wskazane w dokumencie studium zestawiono w poniższej tabeli (tab. 15). Wyodrębniono w zestawieniu tereny już dotychczas przeznaczone w polityce przestrzennej pod zainwestowanie i nowe tereny projektowane w niniejszej zmianie studium. Podane powierzchnie stanowią wielkości

terenów brutto, gdyż w ramach nowych terenów należy uwzględnić tereny dla realizacji niezbędnych funkcji uzupełniających, m.in. infrastruktury technicznej i komunikacji, usług towarzyszących, ogólnodostępnych terenów zieleni. W związku z powyższym faktyczny teren przeznaczony na daną funkcję, określaną jako wiodąca stanowić będzie ok. 60% netto wartości podanych w poniższej tabeli (tab. 15).

Tabl. 15. Tereny wskazane w projekcie Studium (powierzchnie terenów brutto)

Lp	symbol terenu	dominująca funkcja terenów	Powierzchnia dotychczasowe Studium [ha]	Powierzchnie nowe tereny Studium [ha]	Ogólna powierzchnia terenów przekształceń funkcjonalnych
1	MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	124,12	45,05	<b>169,17</b>
2	MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	15,12	10,53	<b>25,65</b>
3	MNU	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	38,28	25,58	<b>63,86</b>
4	ML	zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej)	69,58	62,77	<b>132,35</b>
5	U	zabudowa usługowa	3,73	1,24	<b>4,98</b>
6	UT	zabudowa usługowa z zakresu turystyki i rekreacji	20,17	8,06	<b>28,23</b>
7	UP	zabudowa usługowo-produkcyjna, produkcyjna, magazyny i składy	43,35	41,10	<b>84,45</b>
8	US	usługi sportu i rekreacji	0,49	15,90	<b>16,40</b>
			<b>314,84</b>	<b>210,23</b>	
	<b>Razem</b>			<b>525,07</b>	

Porównując zestawienie terenów wskazane w projekcie Studium (tab. 15) z zestawieniem terenów zabudowanych i zainwestowanych wg aktualnego sposobu użytkowania (tab. 13) otrzymujemy bilans nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium na poziomie ok 73% terenów obecnie zainwestowanych. Odrzucając jednak tereny już częściowo zainwestowane w obrębie wskazanych powierzchni terenów przekształceń funkcjonalnych otrzymujemy wielkość ok 50% dotychczasowych zabudowanych i zainwestowanych terenów gminy. Największa ilość nowych terenów inwestycyjnych w stosunku do zainwestowanych o takiej samej funkcji dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy o charakterze gospodarczym - usługowej i produkcyjnej.

### **2.2.3. Miejsca lokalizacji obiektów ważnych dla mieszkańców gminy lub rozwoju funkcji turystycznej, w tym tereny dla realizacji celów publicznych**

W obszarze gminy przewiduje się lokalizację obiektów i urządzeń ważnych dla mieszkańców gminy, w szczególności dla potrzeb realizacji celów publicznych. Są to w szczególności obiekty infrastruktury technicznej (np. przepompownie ścieków, ujęcia wody, itp.) lub obiekty sportu i rekreacji (np. place zabaw, miejsca wypoczynku mieszkańców, boiska, itp.), które służyć mają przede wszystkim mieszkańcom gminy (poprawiające jakość ich życia). Tereny związane z lokalizacją tych przedsięwzięć są często planowane do przekształceń własnościowych, w tym przejęcia przez gminę nieruchomości od Skarbu Państwa. Inwestycje te w szczególności niezbędne są na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz. Dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, rozumianej jako obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania. Obiekty i urządzenia służące tym celom położone są najczęściej w obszarach już zabudowanych i zainwestowanych lub w ich sąsiedztwie i związane są często z istniejącą już infrastrukturą czy zapleczem funkcjonalnym, a wymagają jedynie uregulowania prawnego statusu nieruchomości. Często wymagają niewielkich nakładów inwestycyjnych, zaś efekt tych działań może być znaczący dla podniesienia jakości życia mieszkańców.

W obszarze gminy przewiduje się lokalizację obiektów i urządzeń rekreacji i wypoczynku, które związane są z obsługą turystów i rozwojem funkcji turystycznej, w tym urządzenia i obiekty promujące wartości kulturowe Kociewia. Są to na przykład obiekty typu:

- zagospodarowanie na szlakach turystycznych, w szczególności w rejonach przystani kajakowych urządzonych w ramach przedsięwzięcia "Pomorskie Szlaki Kajakowe – Wierzyca przez Kaszuby na Kociewie" na rzekach Wierzyca i Wietcisa;
- ogólnodostępne plaże i kąpieliska lub miejsca okazjonalnie wykorzystywane do kąpieli: doinwestowanie infrastruktury i powiększenie zasięgu plaży i kąpieliska w Demlinie nad jez. Godziszewskim, urządzenie miejsca w rejonie Czaplej Góry w Godziszewie nad jez. Godziszewskim;
- miejsca rekreacji wykorzystujące potencjał kulturowy i krajobrazowy gminy: zagospodarowanie i przystosowanie dla turystów obszaru Zamkowej Góry w rejonie m. Zamkowa Góra, zagospodarowanie terenu dla organizacji imprez masowych w rejonie Czaplej Góry w Godziszewie, wykorzystanie potencjału obiektu dawnego kościoła ewangelickiego w Pogódkach,
- przekształcenia funkcjonalne terenów rekreacyjnych i obsługi turystów: tereny po eksploatacyjne w północnej części miasta Skarszewy do wykorzystania rekreacyjnego, planowana inwestycja hotelu o wysokim standardzie nad jeziorem Wielkie Borówno w Skarszewach, tereny planowanych usług sportu i rekreacji dla mieszkańców w intensywnie zabudowującej się zachodniej części miasta Skarszewy.

Działania związane z urządzeniem takich miejsc mogą być prowadzone, np. w ramach funduszy sołeckich czy programów odnowy wsi i innych programów wsparcia terenów rolnych, zaś na obszarze miasta z programów wsparcia dla małych miast lub obszarów podlegających rewitalizacji.

Przy realizacji poszczególnych inwestycji należy w szczególności uwzględnić wymagania przepisów odrębnych wynikające z położenia obiektów w obrębie obiektów i obszarów chronionych, np. w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Wierzycy” obowiązują wymagania wynikające z planu zadań ochronnych dla tego obszaru czy w granicach stref ochrony archeologicznej wpisanych do rejestru zabytków w rejonie Zamkowej Góry i Czaplej Góry.

Miejsca lokalizacji niektórych terenów ważnych dla mieszkańców gminy lub rozwoju funkcji turystycznej, w szczególności dla potrzeb realizacji celów publicznych zostały wskazane na rysunku studium. Nie oznacza to, że w pozostałych miejscowościach takie obiekty nie są możliwe do realizacji. Wszędzie tam, gdzie planowana jest realizacja inwestycji celu publicznego, w szczególności spośród inwestycji infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej możliwe jest wprowadzenie takiego zainwestowania. Ze względu na skalę opracowania rysunku studium (1:10000) nie jest możliwe wskazanie wszystkich tych nieruchomości, na których następować będzie realizacja takich inwestycji; mogą one także stanowić część terenów przeznaczonych na zabudowę o innej funkcji w szczególności mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej czy obszary lokalizacji terenów rekreacyjnych. Realizacja tych przedsięwzięć będzie następowała na podstawie ustaleń planu miejscowego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sytuacji braku planu miejscowego.

#### **2.2.4. Obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**

Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wyznacza się w miejscowości Skarszewy, na południu miast po wschodniej stronie ul. Starogardzkiej. Jest to obszar o powierzchni 1,24 ha.

Lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych dopuszcza się także w obrębie wskazanej w studium strategicznej rezerwy terenów inwestycyjnych P1 w Skarszewach -.

#### **2.2.5. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW**

W granicach administracyjnych gminy wyznacza się obszary (lokalizacje) gdzie rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (w przypadku urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytków nie większej niż 1000kW), tj.:

- farm fotowoltaicznych rozumianych jako wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą lokalizowane:
  - w terenach rolniczych lub
  - na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów, wyznaczonych na rysunku studium;
- biogazowni rolniczych możliwych do realizacji w obrębie obiektów chowu i hodowli zwierząt o charakterze przemysłowym,
- elektrowni wodnych, dotyczy istniejących obiektów (Czarnociński Młyn i Młyn Dolina).

Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w związku z eksploatacją urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500kW powinny zawierać się w granicach terenów, na których dopuszcza się ich lokalizację oraz terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny.

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

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

Nie dopuszcza się w obszarze gminy lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW.

Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące, montowane na dachach i elewacjach budynków, o ile nie kolidują z zasadami ochrony cennych wartości przyrodniczych i kulturowych danego obszaru.

## 2.2.6. Inne obszary

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

- **strategiczne rezerwy terenów inwestycyjnych** dla funkcji produkcyjno-usługowej planowane są w miejscowości Skarszewy, obszar P1 - w zachodniej części miasta w rejonie ul. Drogowców (powierzchnia ok. 47,2 ha) i obszar P2 - Bolesławowo (powierzchnia ok. 8,8 ha) – obejmują tereny, dla prowadzenia przedsięwzięć zintegrowanych, które pozwoliłyby na lokalizację dużych projektów gospodarczych wymagających zwartych terenów o powierzchni nawet kilku hektarów dla jednego przedsięwzięcia,
- **możliwa eksploatacja surowców naturalnych** z udokumentowanych złóż kopaliny – w studium wskazano obszary udokumentowanych zasobów naturalnych na podstawie dotychczasowych zatwierdzonych dokumentacji geologicznych (zestawienie znajduje się w rozdz. 3.3.3); złoża podlegają ochronie na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska, tj. należy chronić je przed wprowadzeniem zainwestowania, które mogłoby w przyszłości utrudnić lub uniemożliwić eksploatację kopaliny.

## 2.2.7. Pozostałe zasady zagospodarowania terenów

### Obszary przesądzonego zainwestowania i zabudowy według decyzji administracyjnych

W obszarze gminy występować mogą miejsca lokalizacji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych o charakterze nierolniczym lub nieleśnym, których lokalizacja została przesądzona na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na zmieniający się stale stan prawny w tym zakresie mogą występować lokalizacje zabudowy lub zainwestowania, które uzyskały prawo do zabudowy na podstawie decyzji administracyjnej, a nie zostały umieszczone, jako kierunek zmian w strukturze przestrzennej gminy wskazany w dokumencie studium. Mogą to być, np. urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych), dla których nie jest wymagana analiza tzw. dobrego sąsiedztwa lub np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w przypadku lokalizowania na skraju miejscowości w zasięgu występowania zabudowy o zbliżonych parametrach w obszarze analizowanym.

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

### Chów i hodowla zwierząt

Na obszarze gminy wprowadza się, określone w poniższych zasadach, ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt:

- w zależności od wielkości produkcji zwierzęcej,
- w zależności od położenia obiektu.

Wprowadza się następujące ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt w zależności od wielkości produkcji zwierzęcej:

- 1) w terenach zabudowanych i planowanych docelowo do zabudowy (położonych w granicach obszarów docelowego zainwestowania, w tym zabudowy określonych w studium) i w odległości do 300m od granic tych obszarów obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 2) w odległości od 300m do 600m od granic obszarów docelowego zainwestowania, w tym zabudowy określonych w studium obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 120 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 3) dla pozostałego obszaru gminy obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

Wprowadza się następujące ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt w zależności od położenia obiektu:

- 1) w odległości do 600m od granic terenów zabudowanych i planowanych docelowo do zabudowy (położonych w granicach obszarów docelowego zainwestowania, w tym zabudowy określonych w studium) obowiązuje nakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w rozproszeniu, tj. odległość pomiędzy granicami terenów inwestycji poszczególnych przedsięwzięć wynosi nie mniej niż 200m;
- 2) dla pozostałego obszaru w odległości powyżej 600m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje nakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w rozproszeniu, tj. odległość pomiędzy granicami terenów inwestycji poszczególnych przedsięwzięć wynosi nie mniej niż 400m.

- 3) ograniczenia lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt nie dotyczą istniejących gospodarstw rolnych i istniejących obszarów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych.

Ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt, określone w powyższych zasadach nie dotyczą istniejących obiektów o wielkości produkcji większej niż określona powyżej (w zależności od położenia obiektu), pod warunkiem nie zwiększania dotychczasowej wielkości produkcji zwierzęcej oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni związanej z funkcjonowaniem obiektów chowu i hodowli zwierząt ponad teren, na którym prowadzona jest działalność.

## **2.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

### **2.3.1. Uzupelnienie istniejących struktur zabudowanych i zainwestowanych**

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

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

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



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

### 2.3.2. Tereny przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji

Określone przeznaczenie podstawowe powinno być zgodne z ustalonymi generalnymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów jako funkcja wiodąca w studium (z dopuszczeniem funkcji towarzyszących i uzupełniających, związanych z funkcją podstawową, np. w postaci usług czy mieszkaniówki towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej). Dla zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową (tylko towarzyszącą funkcji podstawowej) wyłącznie w ramach ustaleń planów miejscowych, pod warunkiem niekolidowania z wiodącą funkcją gospodarczą terenu i przy zapewnieniu odpowiedniej jakości życia mieszkańców. Zaleca się wyprzedzająco lub równoległe z realizacją obiektów kubaturowych, w szczególności w zespołach zabudowy gdzie przewidywana jest lokalizacji funkcji mieszkaniowej i stały pobyt ludzi budowę zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

Dla obszarów terenów przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji wskazanych w Studium ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów w zależności od położenia w strukturze gminy zestawione w poniższej tabeli (Tabl. 16)

Tabl. 16 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

Podstawowa funkcja terenu	Rejon	Dopuszczone funkcje towarzyszące	podstawowe wskaźniki i zasady zagospodarowania
<b>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>miasto B1</b>	Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne, tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.	<p>forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza lub szeregowa;</p> <p>minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;</p> <p>maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;</p> <p>dla zespołu zabudowy umożliwiającego wydzielenie co najmniej 20 działek budowlanych zaleca się pozostawienie terenu dla potrzeb zorganizowania przestrzeni użytkowanych przez mieszkańców (m.in. plac zabaw, miejsca spotkań, zieleni użytkowa, parkingi ogólnodostępne itp.); teren ten należy wskazać w planie miejscowym;</p> <p>dla terenów położonych w południowej części miasta, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują dodatkowe wymagania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zakaz lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia kwalifikowane jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko;</li> <li>należy dążyć do ochrony i wkomponowania w planowane zagospodarowanie terenu istniejących drzew,</li> </ul>

			wskaźniki zagospodarowania muszą zapewnić ekstensywny charakter zabudowy, tj. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30%
<b>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>gmina M1, M2</b>	Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne, tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.	forma zabudowy: wolnostojąca; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%; maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%; dla zespołu zabudowy umożliwiającego wydzielenie co najmniej 20 działek budowlanych zaleca się pozostawienie terenu dla potrzeb zorganizowania przestrzeni użytkowanych przez mieszkańców (m.in. plac zabaw, miejsca spotkań, zieleni użytkowa, parkingi ogólnodostępne itp.); teren ten należy wskazać w planie miejscowym; dla terenów położonych w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych i w korytarzu ekologicznym rangi subregionalnej obowiązują dodatkowe wymogi: zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, zakaz stosowania indywidualnych studni w celu zaopatrzenia w wodę, nielocalizowanie zabudowy w strefie 50m od chronionych siedlisk przyrodniczych, wskaźniki zagospodarowania muszą zapewnić ekstensywny charakter zabudowy, tj. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20%
<b>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>	<b>miasto A, B1, B2</b>	Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy szeregowej, nieuciążliwe usługi i usługi publiczne, w tym na wydzielonych działkach, tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.	minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%; maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%; zaleca się urządzenie terenu dla potrzeb zorganizowania przestrzeni użytkowanych przez mieszkańców (m.in. plac zabaw, miejsca spotkań, zieleni użytkowa, parkingi ogólnodostępne itp.); teren ten należy wskazać w planie miejscowym;
<b>M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>	<b>miasto B1, B2, gmina M1, M2</b>	Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. usługi publiczne, funkcje towarzyszące: tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.	forma zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące i/lub budynki usługowe (w tym usługi nieuciążliwe typu handel, gastronomia, administracja, drobne rzemiosło itp.), budynki o funkcji mieszanej. nie reguluje się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową; minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%; maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%; dla terenów położonych w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie

			<p>przepisów odrębnych obowiązują dodatkowe wymogi:</p> <p>zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,</p> <p>zakaz stosowania indywidualnych studni w celu zaopatrzenia w wodę,</p> <p>nielocalizowanie zabudowy w strefie 50m od chronionych siedlisk przyrodniczych,</p> <p>wskaźniki zagospodarowania muszą zapewnić ekstensywny charakter zabudowy, tj. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30%</p>
<b>M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>	<b>miasto A, D,</b>	<p>Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. usługi publiczne, funkcje towarzyszące: tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna</p>	<p>forma zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe i/lub budynki usługowe (w tym usługi typu handel, gastronomia, administracja, rzemiosło itp.), budynki o funkcji mieszanej.</p> <p>nie reguluje się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową;</p> <p>minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%;</p> <p>maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;</p>
<b>U – tereny zabudowy usługowej,</b>	<b>miasto B1, C</b>	<p>Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.</p> <p>Funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja towarzysząca podstawowej funkcji terenu.</p>	<p>rodzaj usług: usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji, usługi typu handel, gastronomia, administracja, rzemiosło itp., usługi związane z rekreacją i obsługą turystyki</p> <p>lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych we wskazanej lokalizacji</p> <p>minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;</p> <p>maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;</p>
<b>UT - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i obsługi ruchu turystycznego</b>	<b>miasto E, gmina M1, M2</b>	<p>Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. usługi publiczne, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu, gastronomii, tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.</p> <p>Funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja towarzysząca podstawowej funkcji terenu.</p>	<p>minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;</p> <p>maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;</p> <p>dla terenów położonych w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych i w korytarzu ekologicznym rangi subregionalnej, a także położonych w sąsiedztwie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków obowiązują dodatkowe wymogi:</p> <p>nielocalizowanie zabudowy w strefie 50m od chronionych siedlisk przyrodniczych, ochrona drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zachowanie leśnego charakteru terenu w obszarach lasów,</p> <p>wskaźniki zagospodarowania muszą zapewnić ekstensywny charakter zabudowy, tj. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20%</p>

<p><b>ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (zabudowy letniskowej)</b></p>	<p><b>miasto E, gmina M1, M2</b></p>	<p>Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. usługi sportu i rekreacji, usługi drobnego handlu, gastronomii, tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.</p>	<p>forma zabudowy: budynki wolnostojące  minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;  maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;  dla terenów położonych w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych i w korytarzu ekologicznym rangi subregionalnej obowiązują dodatkowe wymogi:  zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,  zakaz stosowania indywidualnych studni w celu zaopatrzenia w wodę,  nielocalizowanie zabudowy w strefie 50m od chronionych siedlisk przyrodniczych,  ochrona drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zachowanie leśnego charakteru terenu w obszarach lasów,  wskaźniki zagospodarowania muszą zapewnić ekstensywny charakter zabudowy, tj. powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 15%</p>
<p><b>P/U - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów,</b></p>	<p><b>miasto D, gmina M1, M2</b></p>	<p>Funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów: tereny zieleni urządzonej (zieleńce, skwery) i ekologicznej (naturalnej) – biologicznie czynne, parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna.  Funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja towarzysząca podstawowej funkcji terenu.</p>	<p>rodzaje działalności: tereny dla działalności przemysłowej, usługowej różnego rodzaju, działalności typu centra logistyczne, składy hurtowe, obsługa komunikacji, usługi rzemiosła bez ograniczania uciążliwości, usługi administracyjne, biurowe, tzw. okołobiznesowe  minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;  maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;  od strony sąsiednich terenów z funkcją mieszkaniową zaleca się urządzenie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej w ramach zagospodarowania terenów</p>

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

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

### 2.3.3. Pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie w studium

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

W projektowaniu należy uwzględnić przebieg sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych (istniejących i planowanych), w szczególności wysokich i najwyższych napięć, wraz z pasami technologicznymi tych sieci a także elementy osnowy ekologicznej gminy i sąsiedztwo terenów komunikacyjnych.

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

Dla terenów farm fotowoltaicznych położonych w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych obowiązują dodatkowe wymogi:

- obowiązek wykonania inwentaryzacji przyrodniczej i wykazania braku znacząco negatywnego wpływu lokalizacji planowanych urządzeń farm fotowoltaicznych na chronione siedliska przyrodnicze,
- zakaz lokalizowania obiektów naziemnych w granicach chronionych siedlisk i w strefie 10m od granic chronionych siedlisk przyrodniczych, zaś podziemne sieci infrastruktury technicznej w rejonach siedlisk powinny być prowadzone metodą bezwykopową,
- powierzchnia terenu pod panelami fotowoltaicznymi powinna być utrzymywana jako biologicznie czynna.

Dla farmy fotowoltaicznej lokalizowanej w obrębie ewidencyjnym Bączek i Czarnocin wraz z infrastrukturą towarzyszącą i połączeniem kablowym do GPZ Skarszewy uwzględnić warunki realizacji przedsięwzięcia określone w Postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak: RDOŚ-Gd-WOO.4221.99.2021.MR.IJ.3 z dnia 21 grudnia 2021r.

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

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

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

- dla obszarów na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tzw. WOH – wielkopowierzchniowych obiektów handlowych parametry i wskaźniki zagospodarowania i zabudowy określi plan miejscowy, który dla tego terenu należy sporządzić obowiązkowo;
- dla terenów eksploatacji kopaliny z udokumentowanych złóż kopalin stosować środki techniczne i technologiczne ograniczające potencjalną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności, w tym transportu kruszywa.

#### **2.3.4. Obszary kontynuacji gospodarki rolnej i leśnej**

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

- ustala się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wskazanych w studium, a także komunikacji, infrastruktury technicznej czy eksploatacji surowców z udokumentowanych złóż kopalin;
- pozostała zabudowa dopuszczalna jest wyłącznie jako związana z prowadzoną gospodarką rolną lub leśną, niepowodująca konieczności zmiany przeznaczenia gruntu rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne,
- dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem niekolidowania planowanych zalesień z terenami rozmieszczenia farm fotowoltaicznych oraz innymi elementami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- część obszaru jest objęta prawnymi formami ochrony przyrody oraz innymi ustaleniami wynikającymi z przepisów prawa dotyczącymi ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, np. obszar zagrożenia powodziowego, lasy ochronne.

#### **2.4. Obszary wyłączone z zabudowy lub o istotnych ograniczeniach dla zainwestowania**

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

##### **1. Uwarunkowań prawnych, tj.:**

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (od wody 1% i 10%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- grunty rolne chronione prawem – klasy bonitacyjnej I-III,
- strefa 100m od naturalnych cieków i zbiorników wodnych położonych w granicach obszarów chronionego krajobrazu,
- obszar Natura 2000 „Dolina Wierzycy” w zakresie wynikającym z przepisów prawa, w tym planu zadań ochronnych dla tego obszaru

- obszar w granicach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub obszaru układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków,
- strefy ochrony sanitarnej wokół istniejących (czynnych) cmentarzy (50 m dla obiektów wyposażonych w sieć wodociągową i 150 m dla obiektów niewyposażonych w sieć wodociągową),

#### **2. Uwarunkowań środowiskowych, tj.:**

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

#### **3. Uwarunkowań sozologicznych, tj.:**

- strefa uciążliwości hałasu od dróg,
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć,

#### **4. Uwarunkowań kulturowych i krajobrazowych, tj.:**

- strefa ekspozycji panoramy miasta,
- strefy ekspozycji historycznego otoczenia wsi/strefy ekspozycji panoramy wsi,
- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

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

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

#### **3.1. Kształtowanie środowiska przyrodniczego osnowy ekologicznej i terenów zieleni**

Wszystkie wymienione w części uwarunkowań (rozdz. 3.3.2.) elementy osnowy ekologicznej gminy Skarszewy rangi regionalnej, subregionalnej i lokalnej wymagają ochrony w sensie terytorialnym oraz działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie aktualnego stanu), restytucyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjnych (wzrost bioróżnorodności, zmiana funkcji). Osnowa ekologiczna gminy może być wzmocniona przez poprawę ciągłości przestrzennej (wprowadzenie nowych elementów i eliminacja barier antropogenicznych) oraz przez wzbogacenie bioróżnorodności.

W celu wzmocnienia ciągłości przestrzennej i wzbogacenia różnorodności osnowy ekologicznej obszaru gminy Skarszewy wskazane są:

- wzmocnienie struktury lokalnych płątów i korytarzy ekologicznych, przez dolesienia, zadrzewienia i zakrzaczenia itp., głównie zboczy form dolinnych i najsłabszych terenów rolniczych;
- wzmocnienie i wprowadzenie obudowy biologicznej cieków przez zadrzewienia i zakrzaczenia, co ma na celu kształtowanie korzystnych warunków do wypełniania funkcji hydrosanitarnej, ekologicznej i krajobrazowej.
- ograniczenie barier antropogenicznych w systemie osnowy ekologicznej - stanowią je przede wszystkim obiekty osadnicze i infrastrukturalne „przegradzające” korytarze ekologiczne i zaburzające przez to ciągłość przestrzenną systemu (możliwe jest np. skonstruowanie przepustów pod ciągami komunikacyjnymi i być może likwidacja niektórych obiektów kubaturowych); jako podstawową zasadę należy przyjąć nie tworzenie nowych barier i nieintensyfikowanie istniejących, w szczególności dotyczy to dolin rzecznych – na obszarze miasta Skarszewy wskazuje się obszary wzmocnienia osnowy ekologicznej o znaczeniu lokalnym, które mają pełnić taką rolę;
- rekultywacja w kierunku leśnym lub fitomelioracyjnym terenów zdewastowanych (w szczególności po wyrobiskach).

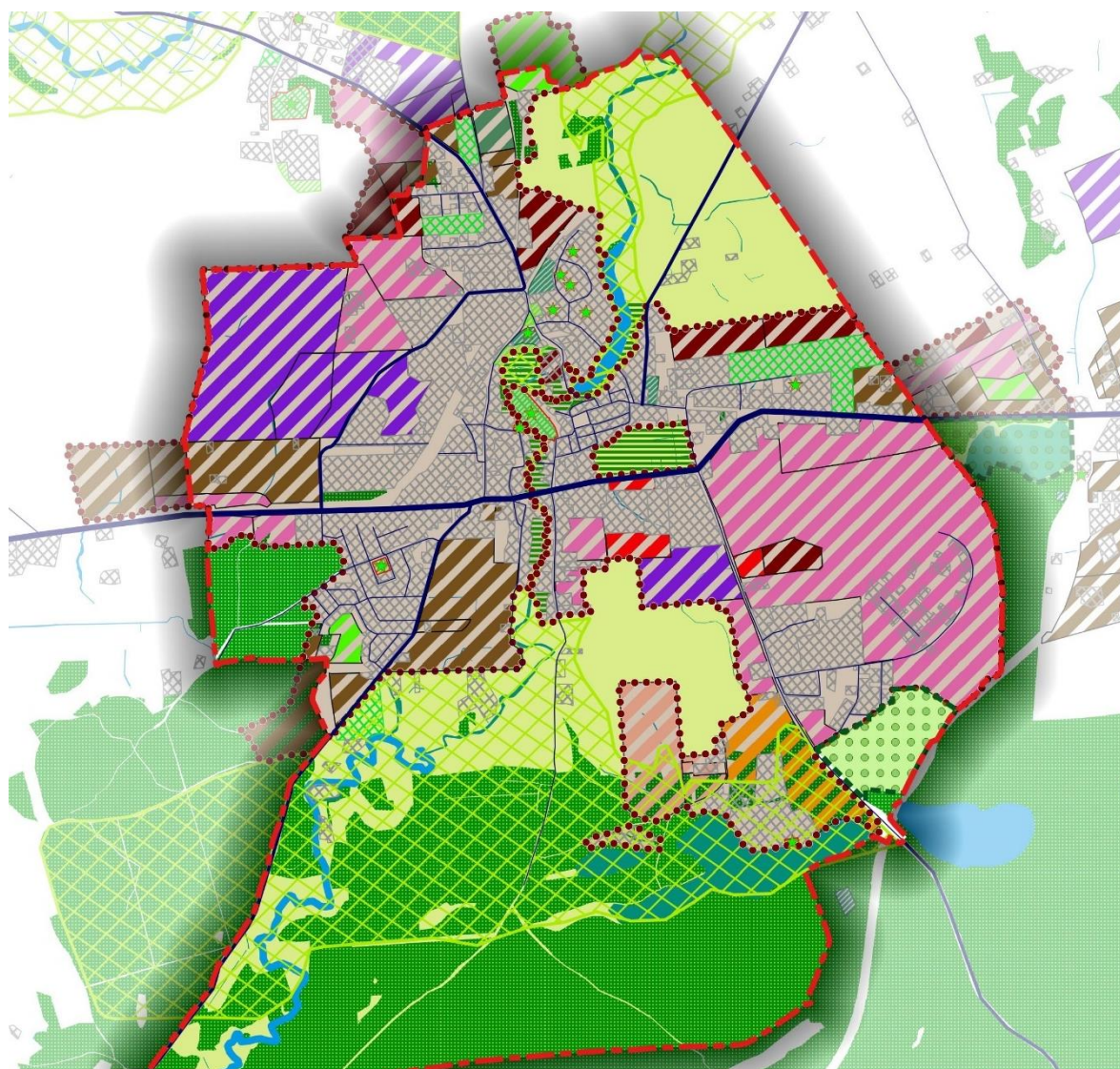
W zakresie gospodarowania w lasach wskazane jest stosowanie zasad zrównoważonej (proekologicznej) gospodarki leśnej.

Zachowanie i wzmocnienie osnowy ekologicznej stanowi podstawę racjonalnego wykorzystania potencjału środowiska i kształtowania równowagi ekologicznej obszaru gminy.

W „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030” (2016) określono jako jeden z kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunek 3.1 *Zasada zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalnie do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płątów i korytarzy ekologicznych (...), które w gminie Skarszewy stanowią korytarz regionalny Doliny Wierzycy oraz korytarze subregionalne Doliny Więcisy, Doliny Czerwonej i Doliny Rutkownicy*. Dla terenów położonych w obrębie korytarzy ekologicznych obowiązuje zasada bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.

W strukturze przestrzennej miasta szczególne znaczenie mają obszary stanowiące wzmocnienie korytarzy ekologicznych, stanowiące tzw. zielono-błękitną infrastrukturę, czyli elementy lokalne wzmacniające korytarz ekologiczny rzeki Więcisy oraz osnowy ekologicznej miasta. Docelową strukturę przestrzenną miasta ze wskazaniem elementów osnowy ekologicznej miasta przedstawia poniższa rycina (ryc. 2).





Legenda	
	granica administracyjna obszaru miasta
	tereny zabudowy i zainwestowania
	drogi wojewódzkie
	drogi powiatowe
	drogi gminne
	obszary możliwego docelowego zainwestowania (obszary zurbanizowane)
	obszary kontynuacji i uzupełnienia zabudowy
Tereny przekształceń funkcjonalnych o dominującej funkcji:	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	tereny zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki i obsługi ruchu turystycznego
	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
	tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynów i składów
	tereny usług sportu i rekreacji
	tereny cmentarzy
Tereny służące wzmocnieniu osnowy ekologicznej miasta:	
	lasy
	wody
	miejsca służące lokalnej rekreacji
	tereny usług sportu i rekreacji
	tereny cmentarzy
	tereny zieleni parkowej
	tereny ogrodów działkowych
	korytarz ekologiczny rangi subregionalnej - doliny Wietcisy
	użytki ekologiczne
	tereny zieleni wskazane do utrzymania, w tym zakazu zabudowy
	tereny otwarte z zabudową rozproszoną

Ryc. 2 Docelowa struktura funkcjonalno - przestrzenna miasta Skarszewy wraz z elementami lokalnej osnowy ekologicznej

Źródło: opracowanie własne

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

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

#### **Rezerwat przyrody „Brzęczek”**

Rezerwat posiada ustanowiony plan ochrony. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 1/08 Wojewody Pomorskiego z dnia 9 stycznia 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Brzęczek” (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 5, poz. 143):

*„Wprowadza się następujące ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Liniewo i Skarszewy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych:*

- 1) zachować rolniczy charakter gruntów wsi Pogódki graniczących z rezerwatem od strony południowo-zachodniej;
- 2) nie lokalizować zabudowy w odległości mniejszej niż 200 m od rezerwatu;
- 3) wyłączyć zachodni brzeg Jeziora Jastrzębce z użytkowania turystycznego i rekreacyjnego;
- 4) nie zmieniać stosunków wodnych w jeziorach i terenach bagiennych graniczących z rezerwatem od strony wschodniej w sposób, który mógłby negatywnie wpłynąć na cel ochrony rezerwatu;
- 5) nie prowadzić przez obszar rezerwatu liniowych elementów infrastruktury, takich jak drogi, rurociągi, linie telefoniczne i energetyczne.”

#### **Obszary Natura 2000**

Zgodnie z art. 33. ustawy o ochronie przyrody: „zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

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

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

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

Uzupełniające przepisy prawa powszechnego w odniesieniu do obszarów Natura 2000 wprowadza Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (t. j. Dz. U. z dnia 4 grudnia 2014 r. poz. 1713).

Dla obszarów Natura 2000 „Zielenina” i „Szczordowo” na obszarze gminy nie ustanowiono dotychczas (wiosna 2021 r. ) planów zadań ochronnych (i tym bardziej planów ochrony).

Dla obszaru Natura 2000 „Dolina Wierzycy” obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 13 czerwca 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wierzycy PLH220094 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 2166). Zgodnie z Zarządzeniem obowiązują wskazania do zmiany w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Stara Kiszewa, Skarszewy i miasta Starogard Gdański, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000. Dla gminy Skarszewy są to:

- 1) *Wprowadzenie zmiany w Studium w rozdziale „V. Kierunki zagospodarowania” w podrozdziale „2.2. Tereny, na których ogranicza się lokalizację zabudowy ze względu na ochronę walorów przyrodniczych” polegającej na dodaniu punktu o treści: „ - obszar Natura 2000 „Dolina Wierzycy” w zakresie wynikającym z przepisów prawa, w tym planu zadań ochronnych dla tego obszaru;*
- 2) *wyznaczenie wzdłuż rzeki Wierzycy i jej dopływu – Wietcisy w obrębie obszaru Natura 2000, stref przeznaczonych do zagospodarowania turystycznego i nielocalizowanie kempingów i karawaningów poza tymi strefami. Budowane obiekty turystyczne użytkowane z zachowaniem określonych przepisami prawa standardami dotyczącymi usuwania nieczystości i odpadów;*
- 3) *nielocalizowanie nowej zabudowy powodującej przekształcenie brzegów rzek w granicach obszaru Natura 2000, mogące wpływać niekorzystnie na stan ekologiczny wód w rzekach;*
- 4) *nielocalizowanie w zlewniach bezpośrednich rzek Wierzycy i Wietcisy, w granicach obszaru Natura 2000, kopalni kruszywa, a także miejsc wydobywania torfu mogących wpływać niekorzystnie na stan ekologiczny wód w rzekach;*
- 5) *nielocalizowanie nowych budowli piętrzących oraz nieprzebudowywanie istniejących budowli piętrzących (za wyjątkiem budowy przepławek) zakładających zwiększenie poziomu piętrzenia ponad dopuszczalną aktualnie rzędną poziomu wody;*
- 6) *uporządkowanie gospodarki ściekowej w zlewni zbiorników wodnych poprzez: budowę kanalizacji ściekowej, uszczelnianie szamb, wyposażanie istniejących budynków w zabudowie rozproszonej w szczelne zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków, wyposażanie nowych budynków w zabudowie rozproszonej w szczelne zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków, w obszarze Natura 2000;*
- 7) *nielocalizowanie w obszarze Natura 2000 nowych stawów rybnych, wymagających okresowych zrzutów wód do rzek.*

### **Obszary chronionego krajobrazu**

Obszar gminy Skarszewy jest w znacznej części położony w zasięgu OChK Doliny Wierzycy i OChK Doliny Wietcisy. 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. 2016, poz. 2942). W odniesieniu do działań dotyczących m.in. zagospodarowania przestrzennego są one zawarte w § 5 w.w. uchwały sejmiku, a możliwe odstępstwa od nich dotyczą przypadków określonych w § 7 tego dokumentu.

Aktualnie dla poszczególnych obszarów chronionego krajobrazu z obszaru województwa pomorskiego prowadzone są prace zmierzające do ustanowienia odrębnych Uchwał Sejmiku Województwa z określeniem indywidualnych zakazów i nakazów obowiązujących w poszczególnych obszarach. Dla OChK Doliny Wierzycy i OChK Doliny Wietcisy takie prace nie zostały jeszcze podjęte – planowane są po 2022 r.

### **Użytki ekologiczne**

W gminie Skarszewy znajdują się dwa użytki ekologiczne: „Jezioro Trzciniec” i „Borówianka” – oba w centralnej części obszaru:

- „**Jezioro Trzciniec**” ustanowiono w 2008 r. Rozporządzeniem Nr 25/08 Wojewody Pomorskiego z dnia 07 listopada 2008 r. w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych,

- „**Borówianka**”, ustanowiono w 2009 r. Uchwałą Nr XXXIV/262/09 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie utworzenia użytku ekologicznego „Borówianka”.

Przedmiot ustanowionej ochrony i w związku z tym wprowadzone zakazy określają akty ustanawiające użytki ekologiczne

### **Pomniki przyrody**

Utworzenie pomników przyrody następuje wspólnie w drodze uchwały rady gminy, w której określone są m.in. szczególne cele ochrony oraz zakazy, wybrane spośród następujących, zakazów określonych w Ustawie o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020, poz. 55 ze zm.). Wobec pomników przyrody występujących na obszarze gminy Skarszewy (pojedyncze drzewa, grupy drzew i głązy narzutowe) zakazuje się:

„Art.45

1. niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;

- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) zbioru, niszczenia, uszkodzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- 11) umieszczania tablic reklamowych.

2. Zakazy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- 2) realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- 3) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 4) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

### **Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt**

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2020, poz. 55 ze zm.) w gminie Skarszewy, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów:

Szczegółowe przepisy w zakresie ochrony gatunkowej zawierają:

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409);



- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r., w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183) i Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 18 grudnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2020, poz. 26).

Na obszarze gminy Skarszewy nie planuje się utworzenia nowych form ochrony przyrody.

### **3.3. Ochrona zasobów użytkowych i inne wymagania prawne ochrony**

#### **Zasoby leśne i glebowe**

##### **Zasoby glebowe**

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Na obszarze opracowania występują gleby klasy III podlegające w/w regulacji prawnej. W przypadku przeznaczenia na cele nierolnicze w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą one wymagały uzyskania stosownej zgody właściwego ministra (Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

##### **Zasoby leśne**

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych chronione są wszystkie grunty leśne, stanowiące zwarte kompleksy o powierzchni powyżej 0,1 ha. Przeznaczenie ich na cele nieleśne następuje wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego za zgodą, odpowiednio:

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

#### **Zasoby wód podziemnych**

Gminne ujęcia wód podziemnych posiadają strefy ochrony bezpośredniej. Dla ujęć wody podziemnej, dla których ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodnoprawnych. W związku z wygradzeniem terenów stref ochrony bezpośredniej, zostały one jednocześnie wyłączone z bezpośredniego oddziaływania niezwiązanego z ujmowaniem wód zgodnie z Ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r..

Gmina Skarszewy położona jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 116 „Gołębiewo” – nie stwarza to obecnie uwarunkowań prawnych dla zagospodarowania przestrzennego (zbiornik nie posiada ustanowionego obszaru ochronnego).

#### **Zasoby surowców naturalnych**

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

Wg danych Państwowego Instytutu geologicznego umieszczonych w systemie ewidencji zasobów złóż „MIDAS” na obszarze gminy występuje 45 udokumentowanych złóż kopalin naturalnych – wszystkie stanowią złoża piasku i żwiru, z czego 10 złóż kopalin stanowi złoża, z których wydobycie zostało zaniechane. Zestawienie udokumentowanych złóż kopalin figurujących w bilansie zasobów kopalin, wraz z podstawowymi informacjami o złożu przedstawiono w poniższej tabeli (tab. 17).

Tab. 17 Udokumentowane złoża kopalin na obszarze gminy

Lp.	Nazwa złoża	Zasoby geologiczne bilansowe [tys. ton]	Stan zagospodarowania złoża, w tym: R – złoża o zasobach rozpoznanych szczegółowo E – złoża eksploatowane T - złoża zagospodarowane, eksploatowane okresowo Z – złoża, z którego wydobycie zostało zaniechane
1.	Boże Pole-Postołowo	6238	Z
2.	Bożepole Królewskie I	1021	R
3.	Bożepole Królewskie II	1143	R
4.	Bożepole Królewskie III	180	R
5.	Demlin	227	Z
6.	Demlin	216	R
7.	Demlin I	578	Z
8.	Demlin II	782	R
9.	Demlin III	284	T
10.	Demlin IV	300	E
11.	Demlin IX	2254	R
12.	Demlin V	643	T
13.	Demlin VI	1322	R
14.	Demlin VII	38	E
15.	Demlin VIII	8830	R
16.	Godziszewo	512	R
17.	Godziszewo I	4706	E
18.	Godziszewo II	342	R
19.	Gołębiewko II	2182	R
20.	Mirowo	12666	Z
21.	Mirowo I	726	T
22.	Mirowo V	2631	E
23.	Mirowo VI	527	Z
24.	Mirowo VIII	236	Z

25.	Mirowo X	1017	E
26.	Mirowo XII	1872	E
27.	Mirowo XIII	2098	E
28.	Mirowo XIV	4272	T
29.	Mirowo XIX	198	R
30.	Mirowo XV	5318	R
31.	Mirowo XVI	319	E
32.	Mirowo XVII	1189	E
33.	Mirowo XVIII	1208	E
34.	Mirowo XXI	b/d	b/d
35.	Postołowo III	556	R
36.	Skarszewy II	121	Z
37.	Szczodrowo	274	Z
38.	Szczodrowo III	216	E
39.	Szczodrowo IV	278	R
40.	Szczodrowo V	988	R
41.	Więckowy	876	R
42.	Wolny Dwór	249	Z
43.	Wolny Dwór II	b/d	Z
44.	Wolny Dwór IV	3053	E
45.	Wolny Dwór V	1379	R

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z [pgi.gov.pl](http://pgi.gov.pl) oraz „Bilansu zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31.12.2020” (2021).

### **3.4. Inne wymagania prawne związane z ochroną środowiska**

#### **Cmentarze**

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

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

## Lasy ochronne

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

Część lasów na terenie gminy Skarszewy posiada status lasów ochronnych. Tworzą je (wg danych Banku Danych o Lasach):

- lasy wodochronne - lasy występują przede wszystkim na terenach źródliskowych oraz przylegających do rzek i jezior. Lasy tego typu pełnią funkcję wodochronną – zasobową i jakościową oraz utrzymują zdolności retencyjne gleb leśnych,
- lasy glebochronne - lasy położone na stromych zboczach nad jeziorami, porastają też jary, wąwozy i strome brzegi dolin rzecznych. Lasy te zwiększają zdolności retencyjne gleb leśnych i chronią grunty przed erozją,
- lasy stanowiące ostoje zwierząt,
- lasy ochrony miasta – Starogardu Gdańskiego:

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

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

Na obszarze miasta i gminy Skarszewy obszary i obiekty stanowiące najcenniejsze zasoby środowiska kulturowego objęte zostały ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych (23 obiekty i obszary + 13 stanowisk archeologicznych) oraz wpis do ewidencji zabytków (492 obiekty i obszary, z czego 58 wpisanych wyłącznie do wojewódzkiej ewidencji zabytków, nieujętych jeszcze w gminnej ewidencji zabytków + 188 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków).

W obszarze gminy ustalono następujące obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego wskazane do ochrony:

- wpisane do rejestru zabytków, w tym układ przestrzenny miasta Skarszewy oraz inne obiekty architektoniczne i zespoły obiektów,
- historyczne układy ruralistyczne miejscowości figurujące w ewidencji zabytków,
- obiekty architektoniczne figurujące w ewidencji zabytków,
- historyczne zespoły zabudowy figurujące w ewidencji zabytków,
- zieleń historycznych parków i cmentarzy figurujących w ewidencji zabytków,
- obiekty małej architektury figurujące w ewidencji zabytków



- miejsca pamięci w tym: pomniki, tablice pamiątkowe, cmentarze i pojedyncze groby lub mogiły zbiorowe,
- inne lokalne elementy, np. elementy ekspozycji krajobrazu, historyczna zieleń komponowana związana z układem komunikacyjnym,

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

#### **4.1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków**

Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego znajduje się w części uwarunkowań (rozdz. 3.4.4.) oraz zawiera je aneks nr 1 i nr 2 do części uwarunkowań - **wykaz obiektów i obszarów zabytkowych**, obiekty i obszary wskazano także na rysunku studium.

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

#### **4.2. Obszary i obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków**

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

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Skarszew w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Wykaz obiektów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków zawierają aneksy nr 1 i nr 2 do niniejszego opracowania - **wykaz obiektów i obszarów zabytkowych**, obiekty i obszary wskazano także na rysunku studium.

Dla historycznych układów ruralistycznych miejscowości: Bolesławowo, Boże Pole Królewskie, Czarnocin, Czarnocińskie Piece, Demlin, Godziszewo, Jaroszewy, Junkrowy, Kamierowo, Koźmin, Malary, Mirowo Duże, Nowy Wiec, Obozin, Pogódki, Przerębska Huta, Szczodrowo, Więckowy, w obszarach historycznych granic układu przestrzennego wsi obowiązuje:

- przedmiotem ochrony są: historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, w tym historyczne nawierzchnie (np. bruk), układ zabudowy w zagrodach, obiekty małej architektury oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym,
- w obrębie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg zachowania historycznych zasad zagospodarowania,

- ustala się wymóg ochrony historycznych rozgraniczeń nieruchomości,
- zabytkowa zieleń wysoka w obrębie strefy wymaga ochrony,
- zakazuje się wprowadzania zabudowy przeskalowanej w stosunku do historycznej zabudowy i obniżającej estetykę otoczenia.

W opracowaniach studialnych cennych układów ruralistycznych należy określić przede wszystkim:

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

Szczegółowe studia środowiska kulturowego powinny być sporządzane w fazie przedprojektowej do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności analizie powinny być poddane układy ruralistyczne wsi Malary i Czarnocińskie Piece, gdyż historycznie były to niewielkie osady, a współczesny układ przestrzenny jest wynikiem późniejszej rozbudowy zespołów zabudowy. Wyniki studiów dziedzictwa kulturowego powinny być „skonsumowane” w ustaleniach planów miejscowych. Dopiero plan miejscowy, stanowiący przepis prawa lokalnego stanowić może skuteczne narzędzie ochrony cennych walorów środowiska kulturowego.

Dla obszaru miasta i gminy Skarszewy charakterystyczne są zespoły zabudowy związane z dawnymi majątkami ziemskimi, albo z rozwojem gospodarczym obszaru. Do najciekawszych zespołów zabudowy należą:

- dwa zespoły młynów w Skarszewach, zespół młyna w Godziszewie i Szczodrowskim Młynie,
- zespoły zabudowy dworców kolejowych w Skarszewach, Bączku i Bolesławowie,
- zespoły zabudowy leśniczówek w Mestwinowie i Jastrzębcach,
- zespoły dworsko- parkowe lub pałacowo parkowe w Zapowiedniku, Wolnym Dworze, Szczodrowie, Pogódkach (z folwarkiem), Obozinie, Nowym Gołębiewku, Mirowie Dużym, Godziszewie, Bolesławowie (z folwarkiem) i Bączku
- zespół zabudowy plebanii w Pogódkach.

Z reguły w ewidencji zabytków ujęte są zarówno zespoły zabudowy, jak i poszczególne budynki tworzące zespół. Część zespołów zabudowy lub pojedyncze obiekty w tych zespołach są objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Natomiast wśród obiektów ujętych w ewidencji zabytków przeważają budynki mieszkalne i zabudowa gospodarcza z nimi związana choć dużą grupę stanowią także obiekty związane z gospodarką (dawne: gorzelnie, mleczarnie, tartaki, piekarnie) lub związane z obsługą mieszkańców (karczmy, zajazdy, szkoły), zaś w obrębie miasta są to obiekty administracyjne świadczące o dawnej randze ośrodka miejskiego (dawny sąd czy dawny ratusz).

W zespołach zabudowy i dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz założeń zieleni i cmentarzy) obowiązuje:

- przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową, układem komunikacyjnym i historyczną zielenią, zaś dla budynków przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian

zewnątrznych, kształt, wielkość i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, materiały budowlane i kolorystyka obiektów, detal architektoniczny,

- obowiązuje nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie (w przypadku modernizacji) i stosowanie (w przypadku przebudowy i rozbudowy) zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w historycznych zespołach pod warunkiem zharmonizowania z istniejącą zabudową o wartościach historycznych, pod względem gabarytów, ukształtowania dachów, formy architektonicznej, detali, materiałów budowlanych i kolorystyki oraz usytuowania,
- rozbudowa budynków (zmiany w obrębie elementów chronionych wymienionych wyżej) powinna być uzgodniona / opiniowana przez właściwego terenowo Konserwatora Zabytków,
- obowiązuje wymóg uzgadniania projektów budowlanych z właściwym terenowo konserwatorem zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji gminy,
- dla terenów historycznych parków towarzyszących zabudowie obowiązują zasady zagospodarowania jak dla historycznej zieleni parkowej.

Dla obszarów historycznej zieleni parków i cmentarzy; dotyczy parków wiejskich i parków w zespołach dworsko-parkowych oraz cmentarzy w miejscowościach i okolicach miejscowości:

- parki: w Bączku, Bolesławowie, Godziszewie, Mirowie Dużym, Nowym Gołębiwku Obozinie, Pogódkach, Szczodrowie, Wolnym Dworze i Zapowiedniku,
- cmentarze: w Skarszewach (4 obiekty), Bączku, Bolesławowie (2 obiekty), Bożym Polu Królewskim, Czarnocinie (2 obiekty), Czterech Włókach, Demlinie, Godziszewie (3 obiekty), Jaroszewach (2 obiekty), Junkrowych, Kamierowie, Nowym Wiecu, Obozinie, pogódkach (2 obiekty), Przerębskiej Hucie, Szczodrowie (2 obiekty), Zamkowej Górze

obowiązują następujące zasady (z wyjątkiem parków i cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków):

- przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń komponowana, elementy małej architektury lub nagrobki, historyczne schody, ogrodzenia i słupki, historyczny przebieg i nawierzchnia dróg i ścieżek,
- nakaz ochrony i zachowania historycznego starodrzewu – dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny (w przypadku wycinki stosować zasadę kompensacji przyrodniczej z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych)
- postuluje się rehabilitację i przekształcenia parków i cmentarzy w ich historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny,
- postuluje się wykorzystanie parków jako tereny zieleni ogólnodostępnej oraz zieleni wzbogacającej ośnowę ekologiczną gminy.

Dla obiektów małej architektury, które najczęściej reprezentowane są w gminie przez małe obiekty sakralne krzyże i kapliczki przydrożne, np. kapliczka – figura Matki Bożej w Bolesławowie, kapliczki przydrożne w Czarnocinie, kapliczka i krzyż w Demlinie, kapliczki

przydrożne w Jaroszewach, kapliczka – figura Matki Bożej w Pogódkach, krzyż na rozstajach dróg w Szczodrowie czy kapliczka z figurą Matki Boskiej z Dzieciątkiem, a także pojedyncze groby – grób Piotra Szturmowskiego w Pogódkach czy obelisk przy cmentarzu wojennym w Skarszewach obowiązują:

- przedmiotem ochrony jest: forma architektoniczna i lokalizacja oraz historyczne materiały,
- nakaz ochrony lokalizacji obiektów w miejscach ich historycznego występowania.

Inne elementy małej architektury to ogrodzenia ważnych obiektów: kościołów lub cmentarzy, gdzie obowiązuje ochrona historycznych elementów słupków, przęseł oraz bram w zakresie kształtu i materiałów budowlanych.

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

#### **Miejsca pamięci**

Na obszarze gminy znajduje się licznie miejsca pamięci, w szczególności mogiły z czasów II wojny światowej. Na wyróżnienie zasługuje 13 miejsc pamięci, które stanowią lokalną wartość historyczną i są także świadectwem dziedzictwa niematerialnego obszaru; są to:

- mogiła zbiorowa w lesie nad jez. Borówno w Skarszewach,
- mogiła zbiorowa w lesie probowskim w Skarszewach,
- pomnik na skrzyżowaniu ulic Sikorskiego i Młyńskiej w Skarszewach,
- płyta upamiętniająca na skrzyżowaniu ulic Kościuszki i Rzecznej w Skarszewach,
- pomnik na skrzyżowaniu ulic Dworcowej i Młyńskiej w Skarszewach,
- tablica na budynku szkoły przy ul. Dworcowej w Skarszewach,
- cmentarz w Pogódkach,
- mogiła w lesie w Pogódkach w kierunku Kobyła,
- pomnik z tablica w lesie w Jaroszewach,
- cmentarz w Nowym Wiecu,
- mogiła (w polu) w Bożym Polu Królewskim,
- mogiła zbiorowa przy drodze wojewódzkiej nr 224 w Więckowych,
- pomnik w Czarnocinie, w lesie na trasie Czarnocin-Bączek.

Przedmiotem ochrony jest lokalizacja elementów zagospodarowania; obowiązuje nakaz zachowania istniejących pomników, nagrobków i elementów małej architektury składających się na upamiętnienie miejsca kaźni, z możliwością ich przebudowy i budowy nowych elementów zagospodarowania w celu wyeksponowania historii miejsca. Niektóre z tych obiektów są objęte ochroną przez ujęcie w ewidencji zabytków.

#### **Historyczna zieleń komponowana związana z układem komunikacyjnym**

W obszarze gminy Skarszewy dobrze zachował się historyczny układ drożny, a także towarzysząca mu zieleń, Dla alei drzew przydrożnych i szpalerów obowiązują następujące zasady:

- przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń w postaci alei przydrożnych lub szpalerów drzew,
- obowiązuje wymóg zachowania ich ciągłości i ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych

- pielęgnacja i wzmocnienie zieleni komponowanej związanej z układem komunikacyjnym pozwoli na zachowanie charakterystycznego krajobrazu Kociewia, z alejami drzew wyróżniającymi się z otoczenia.

### **Elementy ekspozycji krajobrazu**

W obszarze gminy występują otwarcia widokowe z głównych ciągów komunikacyjnych. Są one najczęściej związane z przyrodniczymi walorami krajobrazu i stanowią np. otwarcie widoku na część miejscowości położonej w dolinie. Otwarcia widokowe związane są również z widokiem panoramy wsi – tu ochronie powinno podlegać także przedpole ekspozycyjne.

Ekspozycja krajobrazu kulturowego, w tym cennych historycznie panoram wsi: Demlin, Pogódki i Godziszewo od strony ciągów komunikacyjnych, a także tło widoku podlegają ochronie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do uwolnienia tego obszaru od elementów dysharmonizujących, do rekultywacji fragmentów zniszczonych oraz do wprowadzenia nowych elementów krajobrazowych, podnoszących estetyczne wartości tych terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym założeniem ruralistycznym. Lokalizacja obiektów wysokich lub o znaczącej powierzchni (w szczególności paneli fotowoltaicznych) wymaga opracowania analiz krajobrazowych. Szczegółowe analizy dotyczące lokalizacji tych obiektów należy wykonać po ustaleniu charakterystycznych parametrów planowanych urządzeń na etapie sporządzania planów miejscowych lub określania uwarunkowań lokalizacyjnych w decyzjach środowiskowych.

### **Inne lokalne wartości dziedzictwa kulturowego**

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

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

## **4.4. Ochrona zabytków archeologicznych**

*Wykaz obiektów archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków woj. pomorskiego znajduje się w części uwarunkowań (rozd. 3.4.4.) zaś ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawiera aneks nr 3 do niniejszego opracowania do części uwarunkowań.*

Ogólne zasady ochrony dla obiektów archeologicznych są następujące:

- w granicach stref ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, a także w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków (Pogódki 12 – gródek

stożkowaty) o własnej formie terenowej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w szczególności obowiązuje: zakaz zabudowy i zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu, w szczególności zakaz prowadzenia orki i wydobycia surowca, zakaz karczunku i zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni średniej i wysokiej, dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, zabezpieczających, konserwujących, rewaloryzacyjnych (także związanych z pracami naruszającymi strukturę gruntu, jeżeli jest to konieczne dla bezpieczeństwa zabytku lub bezpieczeństwa publicznego)

- w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (płaskich) ujętych w ewidencji zabytków obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków - roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych poprzedzających proces zainwestowania terenu, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- tereny płaskich stanowisk archeologicznych, nie wpisanych do rejestru zabytków mogą być przeznaczone pod zagospodarowanie po przeprowadzeniu archeologicznych badań ratowniczych i sporządzeniu dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej;
- miejscowości o historycznej metryce winne być objęte strefami ochrony archeologicznej z wymogiem prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
- w folderach i przewodnikach turystycznych należy umieścić informacje o zabytkach archeologicznych, uzyskanych w trakcie prac wykopaliskowych.

#### **4.5. Gminny Program Opieki nad Zabytkami**

Gmina Skarszewy nie posiada aktualnego opracowania Programu Opieki nad Zabytkami; ostatnie opracowanie sporządzone było we wrześniu 2014r. na lata 2014-2018. Aktualnie (10.2021r) podjęto działania zmierzające do sporządzenia nowego dokumentu na lata 2022-2025.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

### **5.1. Cele polityki transportowej gminy**

Koncepcja rozwoju gminy Skarszewy w zakresie polityki transportowej ukierunkowana jest na poprawę dostępności, wzmocnienie konkurencyjności gminy oraz poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego. Cele ogólne związane z realizacją polityki transportowej obejmują zagadnienia takie jak:

- konieczność rozbudowy i modernizacji infrastruktury służącej poprawie dostępności transportowej oraz wzmocnieniu konkurencyjności i spójności obszaru gminy: dróg gminnych, ulic, mostów, placów, parkingów itp., w oparciu o środki strukturalne i własne, w szczególności zapewniających:
  - dostęp do poszczególnych elementów sieci osadniczej i wzajemne powiązania między nimi, zwłaszcza dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - dostęp obszarów peryferyjnych gminy do głównego ośrodka obsługi – miasta Skarszewy,

- dostęp do obszarów przemysłowych i ich powiązania rynkami zbytu, zapleczem kooperacyjnym oraz obszarami tworzącymi zaplecze rynku pracy,
- dostęp do centrów usługowych i powiązania z obszarami obsługi,
- dostęp obiektów infrastruktury technicznej z obszaru obsługi;
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenie jego uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie, przy jednoczesnym zapewnieniu warunków do sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się osób i towarów – w szczególności terenów w otoczeniu dróg wojewódzkich;
- rozwój lokalnego transportu zbiorowego i poprawa jakości obsługi nim terenów gminy – ukierunkowanie na poprawę dostępności do obszarów peryferyjnych gminy;
- działania służące podnoszeniu poziomu mobilności – budowa ścieżek rowerowych, parkingów B&R w rejonach lokalnych węzłów i przystanków transportu zbiorowego;
- poprawa bezpieczeństwa pieszych – budowa ciągów pieszych, w szczególności wzdłuż głównych tras komunikacyjnych gminy;
- zintegrowany rozwój turystyki w gminie w oparciu o rozbudowywaną i modernizowaną sieć tras i szlaków rowerowych, pieszych, kajakowych oraz odpowiednie jej oznakowanie;
- tworzenie warunków dla zwiększania poziomu inwestycji, promowania zrównoważonego rozwoju i spójności przestrzennej, poprzez współpracę z organizacjami pozarządowymi, społecznościami lokalnymi i regionalnymi;
- usprawnienie zarządzania drogami i transportem drogowym poprzez współpracę jednostek administracji z zarządcami elementów infrastruktury oraz przewoźnikami transportu zbiorowego działającymi na terenie gminy.

## 5.2. Układ komunikacji drogowej

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

Główne kierunki działań w zakresie układu komunikacji drogowej:

- podstawowy układ drogowy stanowią **drogi wojewódzkie**, które stanowią główny szkielet systemu transportowego i zapewniają powiązania ponadlokalne obszaru gminy z pozostałą częścią województwa – **droga nr 222** stanowiąca szlak transportowy na trasie Gdańsk – Godziszewo – Starogard Gdański – Skórcz oraz **droga nr 224** stanowiąca szlak transportowy na trasie Wejherowo – Kartuzy – Nowa Karczma – Więckowy – Skarszewy – Godziszewo – Tczew – **docelowa klasa techniczna dróg – G- drogi główne**, z wyjątkiem zachodniego odcinka **drogi wojewódzkiej nr 224 od miejscowości Godziszewo** gdzie ustalona została **docelowa klasa techniczna dróg – Z – droga zbiorcza**;
- **drogi powiatowe** – nie przewiduje się zmian w sieci dróg powiatowych; zakres obsługi siecią obejmuje zarówno powiązania zewnętrzne, w tym dostęp do ośrodka powiatowego (miasta Starogard Gdański) oraz powiązania wewnętrzne, w szczególności w zakresie dostępności do głównego ośrodka funkcjonalno-przestrzennego gminy – miasta Skarszewy – docelowa klasa techniczna dróg – Z – drogi zbiorcze;

- w związku z trwającymi procesami inwestycyjnymi w zachodniej części miasta i poczynionymi już inwestycjami drogowymi (przebudowa ul Drogowców) – nie przewiduje się dalszego utrzymywania rezerwy terenowej dla realizacji obwodnicy Skarszew;
- w zakresie rozbudowy sieci **dróg gminnych** – wskazana jest sukcesywna rozbudowa sieci dróg publicznych dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych – szczególne rozwiązania w zakresie rozwiązań transportowych poszczególnych obszarów rozwojowych wskazane zostaną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; docelowa klasa techniczna dróg gminnych – drogi dojazdowe lub drogi lokalne;

Docelowe klasy techniczne dróg publicznych przedstawiono na poniższym schemacie (ryc. 3).

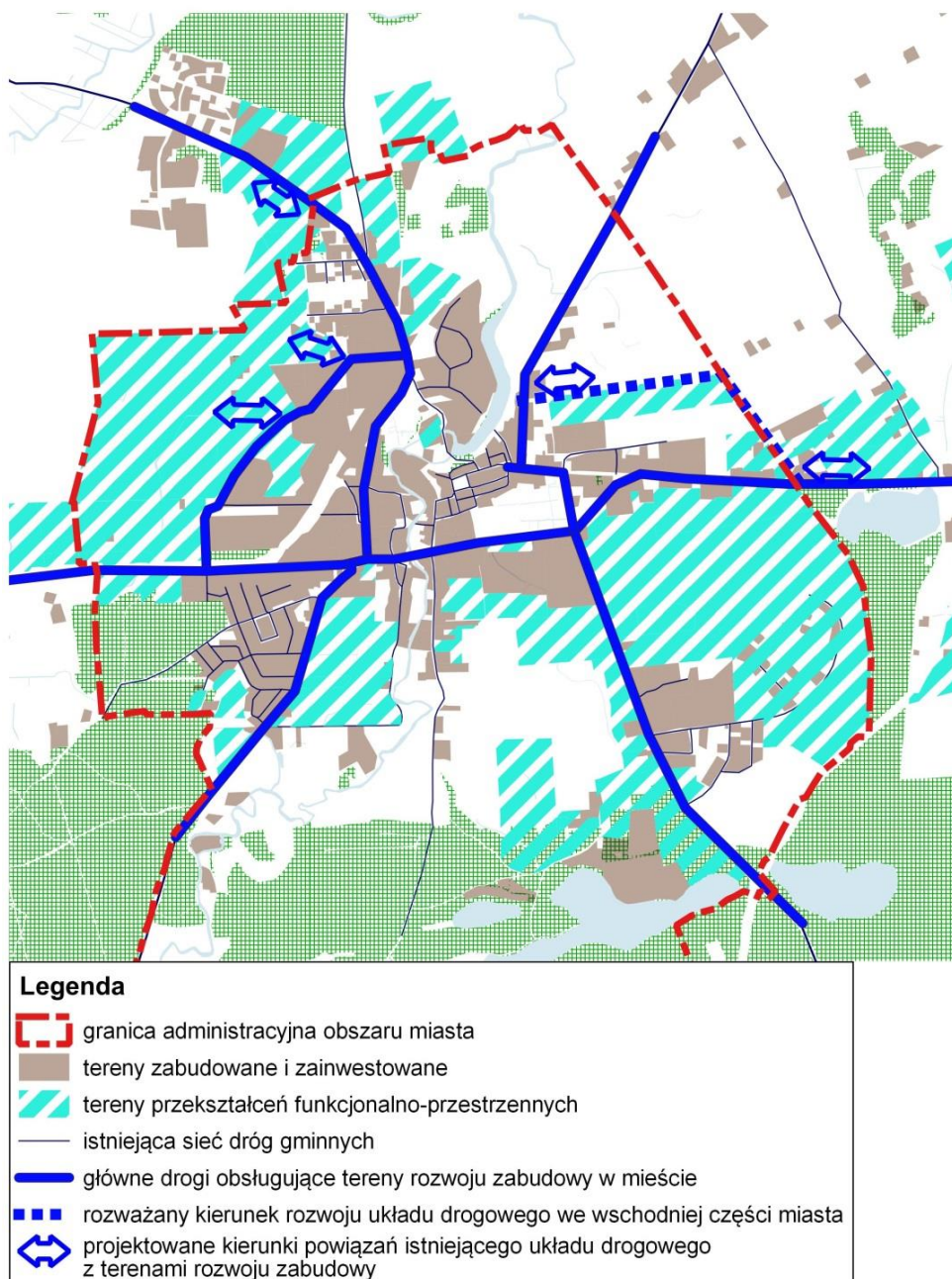




Ryc. 3 Docelowa klasa techniczna dróg publicznych w obszarze gminy Skarszewy

Źródło: opracowanie własne

- kierunki zmian układu drogowego w mieście – obsługa projektowanych w studium terenów przekształceń funkcjonalno-przestrzennych odbywać się będzie w pierwszej kolejności poprzez istniejące drogi, w szczególności ul. Drogowców, ul. Kościerską, ul. Kleszczewską, ul. Starogardzką, ul. Kamierowską i ul. Gdańską, a następnie poprzez wewnętrzny układ drogowy (dróg wewnętrznych i/lub publicznych) zaprojektowany w planach miejscowych; dla obsługi wschodniej części miasta, na styku Skarszew i Bolesławowa, gdzie zachodzą intensywne procesy inwestycyjne oraz gdzie planowany jest rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazana jest realizacja drogi publicznej obsługującej ten obszar miasta – rozważane kierunki rozwoju układu drogowego w mieście przedstawiono na schemacie (ryc. 4);



Ryc. 4 Schemat obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy miasta Skarszewy

Źródło: opracowanie własne

Kierunki rozwoju w zakresie transportu drogowego obejmują także konieczność realizacji poprawy stanu dróg, sukcesywne remonty i modernizacje dróg (zwłaszcza powiatowych, gminnych). Działania te należy prowadzić w zakresie poprawy parametrów technicznych, wymiany nawierzchni, oznakowania, a także wyposażenia w elementy infrastruktury służące poprawie bezpieczeństwa w ruchu drogowym, w tym bezpieczeństwa pieszych. Realizacja ciągów pieszych, pieszo-rowerowych jest szczególnie istotna w rejonach stref oddziaływania miasta na obszar wiejski (kierunek Wolny Dwór, Bolesławowo).

### **5.3. Parkowanie pojazdów**

Ważnym zagadnieniem służącym poprawie funkcjonowania systemu transportowego gminy jest realizacja zasad polityki parkingowej. W tym zakresie konieczne jest uporządkowanie parkowania głównie w pobliżu punktów użyteczności publicznej, tj. szkół, urzędów, kościołów, cmentarzy, obszarów przemysłowych czy handlowo-usługowych. Parkingi wraz z infrastrukturą drogową obsługującą przyległy teren przewidzieć należy także w rejonach rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych lub w ich bezpośrednim pobliżu, przy założeniu, że powinny one być wyposażone w elementy infrastruktury i udogodnienia nie tylko na posiadaczy pojazdów silnikowych, ale także dla rowerzystów, pieszych itp. Wskazana jest także realizacja parkingów typu PARK&RIDE, BIKE&RIDE w otoczeniu węzłów integrujących transport zbiorowy i transport kołowy, w szczególności w obrębie miasta Skarszewy, skąd zapewniony jest dojazd transportem zbiorowym poza obszar gminy.

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

1. 1 miejsce postojowe / każdy budynek mieszkalny jednorodzinny;
2. 1 miejsca postojowego / każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
3. 0,75 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
4. 1 miejsce postojowe / 1 pokój w motelach, hotelach, pensjonatach, hotelach pracowniczych, domach dziennego i stałego pobytu dla osób starszych i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników w liczbie 1 miejsce postojowe / 2 pracowników,
5. 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
6. stadiony, boiska otwarte, usługi sportu i rekreacji –15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących oraz 2 miejsca postojowe dla autokaru,
7. szkoły –0,5 miejsca postojowego na 1 osobę zatrudnioną. Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka),
8. obiekty dydaktyczne, przedszkola, świetlice –5 miejsc postojowych na 1 obiekt, Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka),
9. obiekty usługowo przemysłowe – hale przemysłowe, place składowe, hurtownie, magazyny – 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu/powierzchni składowej, przy co najmniej 20 zatrudnionych na takiej powierzchni na jednej zmianie,
10. rzemiosło usługowe – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

## 5.4. Transport zbiorowy

Główne cele w zakresie transportu zbiorowego związane są z zapewnieniem optymalnej obsługi obszarów wiejskich gminy z obszarem miasta Skarszewy (zwłaszcza terenów peryferyjnych w stosunku do miasta) oraz powiązań transportem zbiorowym z ośrodkiem powiatowym i innymi ośrodkami miejskimi w regionie. Istota jest tu rozmieszczenie przystanków, których lokalizacja w obrębie miejscowości powinna znajdować się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych, zapewniając do nich dobry dostęp oraz wzmacniając ich atrakcyjność. Należy dążyć do obsługi zapewniającej konkurencyjność transportu zbiorowego względem transportu indywidualnego.

Warunkiem atrakcyjności transportu jest, oprócz jakości i komfortu taboru, odpowiednie rozmieszczenie przystanków, tak aby izochrony dojścia pieszego były akceptowalne oraz odpowiednia częstotliwość odjazdów. Wskazane jest, aby pojazd odjeżdżał w przewidywalnych sekwencjach, zależnych od pory dnia. Aby to było możliwe, w zależności od trasy powinien być stosowany zróżnicowany pod względem wielkości tabor, który pozwoli utrzymać określoną efektywność i opłacalność przewozów.

Aktualnie na obszarze gminy Skarszewy transport zbiorowy realizowany jest jako transport kołowy – autobusowy obsługiwany przez PKS Starogard Gdański. W gminie nie funkcjonuje transport kolejowy i nie przewiduje się ponownego uruchomienia nieczynnych linii kolejowych (linia kolejowa nr 233 – Pszczółki – Skarszewy – Kościerzyna; linia kolejowa nr 243 – Skarszewy – Starogard Gdański). Trasy nieczynnej kolei planowane są do wykorzystania na cele realizacji tras rowerowych o znaczeniu międzyregionalnym i regionalnym (inwestycja częściowo wykonana już została na odcinku Skarszewy-Bolesławowo).

## 5.5. Trasy rowerowe

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

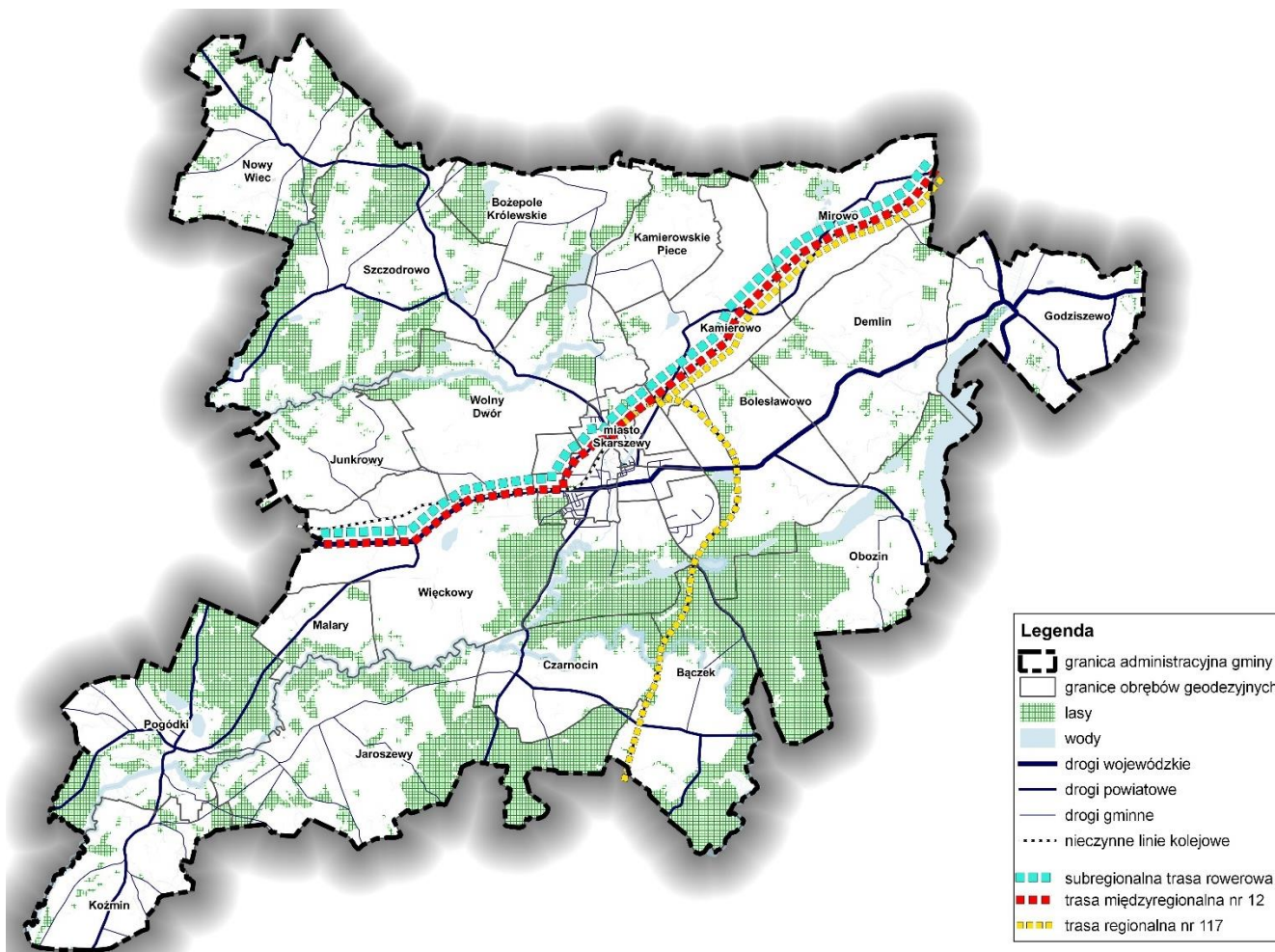
- **o znaczeniu międzyregionalnym: nr 12** (Trasa Zamków Polski Północnej): woj. kujawsko-pomorskie – Łalkowy (gm. Smętowo Graniczne) - Gniew - Gniew (m.) - Korzeniewo (gm. Kwidzyn) - Ryjewo - Biała Góra (gm. Sztum) - Sztumskie Pole (gm. Sztum) - Malbork - Malbork (m.) – Lichnowy - Tczew (m.) - Tczew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

W ramach ogólnowojevodzkiego projektu sieci tras rowerowych, jako uzupełnienie Przedsięwzięcia Strategicznego "Pomorskie Trasy Rowerowe o znaczeniu międzynarodowym - R-10 i Wiślana Trasa Rowerowa R-9" planowana jest możliwość utworzenia kluczowej trasy "Subregionalnej", biegnącej przez centralną część województwa pomorskiego w kierunku równoleżnikowym, mogącą w perspektywie roku 2025 stać się trasą o znaczeniu międzynarodowym, nawet nową trasą europejskiej sieci EuroVelo. Subregionalna Trasa Rowerowa to robocza nazwa trasy rowerowej, stanowiącej przedłużenie zachodniopomorskiej "Trasy Pojezierzy Zachodnich", oznaczonej numerem 20. Trasa ta prowadzi równoleżnikowo od granicy z woj. zachodniopomorskim przez Miastko, Bytów, Sominy, Kościerzynę,



Skarszewy, Pszczółki, Tczew, Malbork, Dzierżoń do granicy z woj. warmińsko-mazurskim. Na obszarze gminy Skarszewy trasa przebiegać będzie od strony zachodniej od Głódowa w gm. Liniewo do Skarszew wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 224 przez wieś Więckowy. Odcinek ten będzie miał także duże znaczenie dla ruchu lokalnego. W Skarszewach planowane jest poprowadzenie szlaku ulicą Drogowców, na której planowana jest budowa drogi rowerowej i Młyńskiej. Ze Skarszew na wschód trasa ponownie prowadzić będzie dawną linią kolejową w kierunku Sobowidza. Miejscowość Skarszewy stać się może po wybudowaniu trasy Subregionalnej ważnym węzłem sieci szlaków rowerowych Pomorza. Dodatkowo, dzięki budowie dróg rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych przy drodze nr 222 Skarszewy staną się także węzłem trasy rowerowej Gdańsk – Trąbki Wielkie - Skarszewy, której przedłużeniem jest trasa na Starogard Gdański i dalej do Pelplina.

Docelowy system tras rowerowych przedstawia poniższy schemat (Ryc. 5).



Ryc. 5 Schemat tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze Skarszewy

Źródło: opracowanie własne

System tras rowerowych o znaczeniu regionalnym, ponadregionalnym na obszarze gminy uzupełniają trasy o znaczeniu lokalnym (gminnym) przebiegające wzdłuż dróg powiatowych i gminnych. Trasy lokalne wykorzystywane są przez mieszkańców głównie w celach dojazdu do pracy czy szkoły. Należy dążyć do rozwoju powiązań siecią tras rowerowych obszaru wiejskiego gminy z obszarem miasta, w szczególności terenów o najsilniejszych powiązaniach, położonych w strefie oddziaływania miasta.

Trasy i ścieżki rowerowe zalicza się do elementów sieci drogowo – ulicznej. Budowa sieci dróg rowerowych pełniących przede wszystkim funkcję komunikacyjną, ale i rekreacyjną ma na celu

przede wszystkim zapewnić użytkownikom rowerów bezpiecznego poruszania się w dogodnych warunkach środowiskowych. Dodatkowym działaniem, przy realizacji układu tras rowerowych, powinien być rozwój infrastruktury towarzyszącej, czyli elementów takich jak: parkingi wyposażone w miejsca wypoczynku, punkty informacyjne, serwisowe, wiaty itp.

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

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

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

## **6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **6.1. Gospodarka wodno-ściekowa**

Zadaniami z zakresu planowania, utrzymania i zarządzania infrastrukturą wodociągowo-kanalizacyjną na obszarze gminy zajmuje się spółka: GMINNE WODOCIĄGI I KANALIZACJA Sp. z o.o. ul. Polna 33 83-250 Skarszewy

#### **Zaopatrzenie w wodę**

Przewiduje się dalszą rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę, w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej oraz niezbędnych działań modernizacyjnych na funkcjonujących ujęciach wody w celu osiągnięcia wskaźnika 100 % ludności korzystającej ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności na obszarze miasta Skarszewy oraz w celu dostawy wody dla terenów rozwoju gminy przewidzianych w dokumencie studium. Poza zwiększeniem zasięgu obsługi siecią wodociągową kierunek działań w zakresie zaopatrzenia w wodę obejmować powinien sukcesywną wymianę wodociągów z rur a-c na inny materiał.

Na obszarze gminy funkcjonują następujące systemy wodociągowe:

- System wodociągowy związany z ujęciem w Skarszewach - zasięg obsługi: Skarszewy, Malary, Więckowy, Wolny Dwór, Bolesławowo, Kamierowo, Obozin, Demlin, Nowe Gołębiewko, Mirowo Duże,
- System wodociągowy związany z ujęciem Godziszewo - zasięg obsługi: Godziszewo, Marianka,
- System wodociągowy związany z ujęciem Bożepole Królewskie – zasięg obsługi: Bożepole Królewskie, Kamierowskie Piece, Przerębska Huta, Wilki,

- System wodociągowy związany z ujęciem Koźmin – zasięg obsługi Koźmin,
- System wodociągowy związany z ujęciem Nowy Wiec – zasięg obsługi Nowy Wiec,
- System wodociągowy związany z ujęciem Pogódki – zasięg obsługi Pogódki,
- System wodociągowy związany z ujęciem Szczodrowo – zasięg obsługi Szczodrowo, Szczodrowski Młyn, Celmerostwo,
- System wodociągowy związany z ujęciem Czarnocin – zasięg obsługi - Czarnocin, Bączek, Zapowiednik, Jaroszewy.

## Odprowadzanie ścieków

Na obszarze gminy funkcjonuje **aglomeracja ściekowa** – Aglomeracja Skarszewy ustanowiona Uchwałą Nr XXV/222/2020 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji na terenie gminy Skarszewy. Aglomerację wyznaczono dla równoważnej liczby mieszkańców RLM 9562 z oczyszczalnią ścieków w Skarszewach.

Zasięg aglomeracji obejmuje miejscowości:

- Skarszewy,
- Bolesławowo,
- Kamierowo,
- Kamierowskie Piece,
- Wolny Dwór,
- Więckowy.

Zbiorowym systemem odprowadzania ścieków objęta zostanie także miejscowość Godziszewo oraz miejscowość Bączek, z odprowadzeniem ścieków do lokalnych oczyszczalni ścieków – realizacja przedsięwzięć spodziewana jest w 2023r.

**Obszar miasta** jest skanalizowany w **100%**, zaś **obszar gminy** (przy uwzględnieniu trwających inwestycji) jest skanalizowany w **42,8%**.

Odsetek osób korzystających z systemów kanalizacji sanitarnej, w szczególności na obszarze wiejskim gminy jest niezadowalający, przy czym z uwagi na dużą powierzchnię gminy oraz strukturę osadniczą gminy i stopień rozproszenia zabudowy realizacja zbiorowych systemów odprowadzania ścieków jest ekonomicznie nieuzasadniona. Należy dążyć jednak do rozwoju zbiorczej kanalizacji sanitarnej na obszarach wrażliwych przyrodniczo, gdzie zlokalizowane są zespoły zabudowy rekreacji indywidualnej oraz w obrębie większych miejscowości w gminie.

Docelowo wskazane jest objęcie zbiorowym systemem odprowadzania ścieków rejonu miejscowości:

- Demlin i Obozin, a także
- Bożeopole Królewskie,
- Szczodrowo,
- południowo-zachodnia część gminy – rejon Koźmin-Pogódki-Jaroszewy.

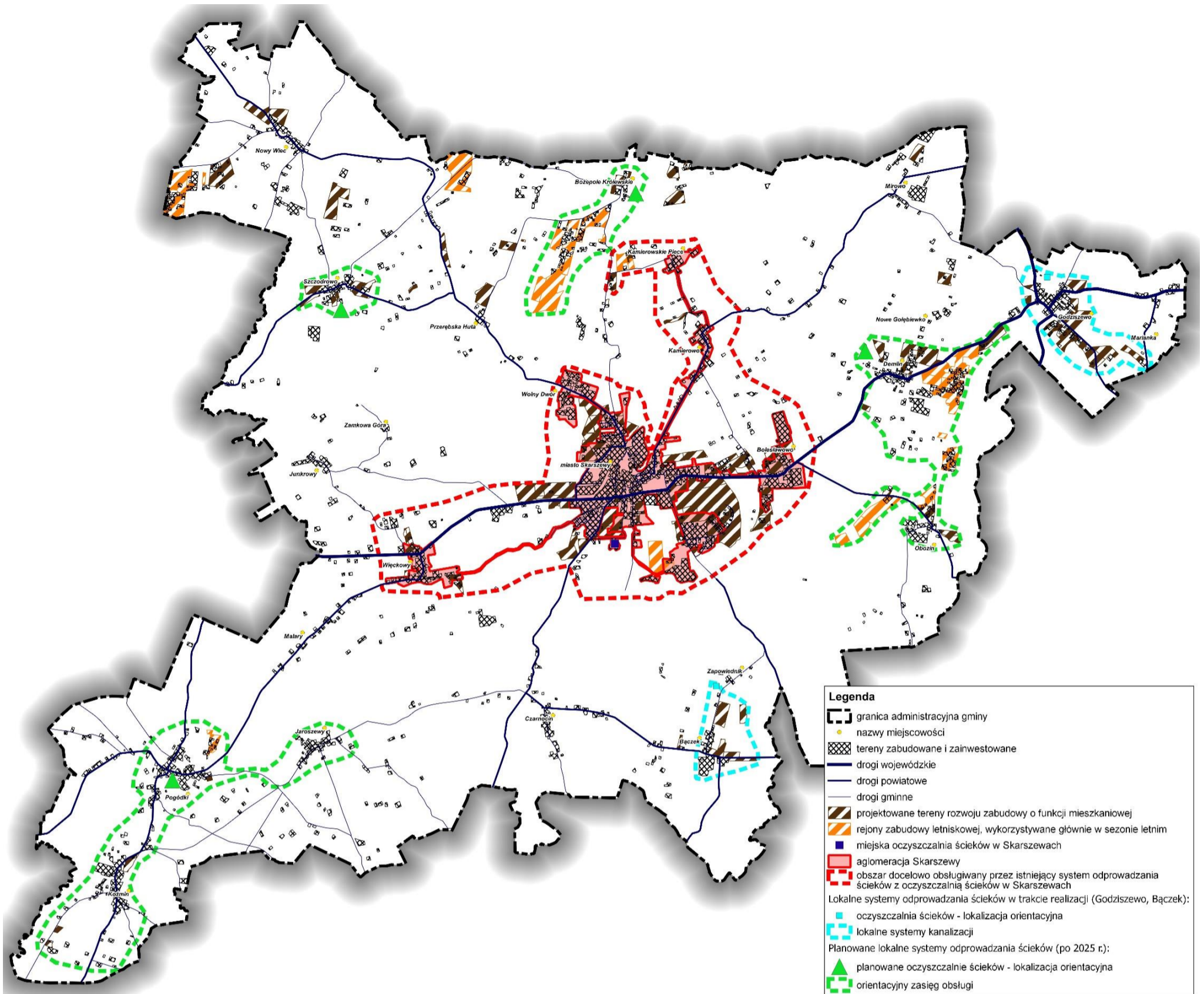
Inwestycje te planowane są po 2025r. Po ich wykonaniu, szacuje się, że nastąpi do 2035r. procent skanalizowania obszaru wiejskiego gminy Skarszewy **wzrośnie do ok. 81%**. Docelowo systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej wymagać będzie

północno-zachodnia część gminy, gdzie istnieją i planowane są zespoły zabudowy letniskowej oraz miejscowość Nowy Wiec.

Na terenach, na których realizacja zbiorowych systemów odprowadzania ścieków jest nieuzasadniona ekonomicznie istniejąca i planowana zabudowa nie posiadająca dostępu do kanalizacji sanitarnej funkcjonować będzie w oparciu o indywidualne systemy oczyszczania ścieków - przewiduje się zbiorniki na ścieki, przydomowe oczyszczalnie ścieków, lub lokalne kanalizacje w systemie ciśnieniowym z niskotechnologicznymi oczyszczalniami np. gruntowo – roślinnymi.

Docelowe systemy odprowadzania ścieków przedstawia poniższy schemat (Ryc. 6).





Ryc. 6 Schemat docelowych zbiorczych systemów odprowadzania ścieków na obszarze Skarszewy

Źródło: opracowanie własne

## **Kanalizacja deszczowa, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**

Istotne zagadnienie stanowi także na obszarze miasta Skarszewy rozdział sieci kanalizacji ogólnospławnej – docelowym kierunkiem jest rozdział kanalizacji sanitarnej i deszczowej, co częściowo nastąpi w ramach planowanych działań rewitalizacyjnych. Dalszy rozwój kanalizacji deszczowej w mieście oraz docelowo na obszarach przyległych, położonych w strefie oddziaływania miasta, powinien następować sukcesywnie wraz z rozwojem nowej zabudowy i realizacją obsługi tych terenów infrastrukturą techniczną. Zakłada się, iż odprowadzenie wód z nowych terenów inwestycyjnych projektowanych w Studium powinno jak w najmniejszym stopniu dodatkowo obciążać istniejący układ kanalizacji deszczowej w mieście.

Wskazane są działania zmierzające do retencji wód opadowych i roztopowych, np. poprzez realizację zbiorników retencyjnych, powiązanych z funkcją rekreacyjną, w rejonie projektowanych w studium terenów o funkcji usług sportu i rekreacji.

Należy dążyć do maksymalnego zatrzymania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez ustalenia na etapie sporządzanych planów miejscowych oraz wydawanych decyzji administracyjnych zasad:

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

## **6.2. Gospodarka energetyczna**

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

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

- dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 2x400 kV Grudziądz – Pelplin – Gdańsk Przyjaźń
- napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 220kV relacji Jasiniec – Gdańsk I,
- linie 110kV (nr 1443 i 1442) na trasie Kościerzyna – Skarszewy – Starogard Gdański,

W związku z planowanym rozwojem gminy zapotrzebowanie na energię elektryczną może wzrosnąć nawet o ok. 50 % w stosunku do stanu istniejącego. Przyjmuje się następujące kierunki rozwoju i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:

- Rozbudowa sieci rozdzielczej średniego napięcia wraz z budową nowych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- modernizacja istniejących sieci średniego (15 kV) i niskiego (0,4 kV) napięcia oraz stacji transformatorowych.
- Nowoprojektowane oraz modernizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenach zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy

winy być wykonywane, jako kablowe linie podziemne. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie linii napowietrznych.

- Zapewnienie dla elektroenergetycznych linii napowietrznych pasów ochrony funkcyjnej (pasów technologicznych) niezbędnych dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości:
  - dla linii najwyższych napięć 400 kV o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach)
  - dla linii najwyższych napięć 220 kV o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach)
  - dla linii wysokich napięć 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach)
  - dla linii średniego napięcia 15 kV o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii).
- w pasach ochrony funkcyjnej (pasach technologicznych) linii elektroenergetycznych należy uwzględnić:
  - ograniczenia (w tym zakaz) lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi i normami,
  - dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii, - pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej - zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
  - wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu oraz sposób zagospodarowania w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie należy uzgodnić z właścicielem linii,
  - do linii elektroenergetycznych winien być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych,
- lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznych powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.
- Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6m dla linii 220kV oraz 7m dla linii 400kV, licząc od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

Ze względu na korzystne położenie gminy w stosunku do przebiegu sieci elektroenergetycznych (zarówno przesyłowych jak i dystrybucyjnych) a także sprzyjające warunki dla rozwoju odnawialnych źródeł energii ze słońca -fotowoltaiki rozważana jest realizacja w obszarze gminy klastra energetycznego o znaczeniu ponadlokalnym – aktualnie brak informacji na temat lokalizacji czy terminu realizacji takiego przedsięwzięcia.

### **Zaopatrzenie w gaz**

Nie przewiduje się gazyfikacji gminy w oparciu o gaz ziemny konwencjonalny jako działania własnego gminy. Dopuszcza się rozszerzanie zasięgu obsługi systemu gazowniczego rozwijanego obecnie w mieście Skarszewy, miejscowościach Wolny Dwór i Godziszewo poprzez realizację nowych sieci wysokiego i średniego ciśnienia przez gestora systemu lub przyszłych użytkowników gazu. Gaz ziemny powinien stanowić ważne, ekologiczne źródło zaopatrzenia w ciepło planowanych obiektów mieszkaniowych jak i produkcyjno – usługowych.

Gazyfikacja obszarów wiejskich następować będzie tam, gdzie analizy techniczno-ekonomiczne wykażą opłacalność inwestycji.

### **Zaopatrzenie w ciepło**

Nie przewiduje się ich budowy nowych systemów zaopatrzenia w ciepło. Zaopatrzenie w ciepło będzie następować z lokalnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

## **6.3. Gospodarowanie odpadami**

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

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

Za odbiór odpadów od mieszkańców odpowiedzialny jest Urząd Miasta i Gminy Wszelkie regulacje określone są w odpowiednich uchwałach Rady Miejskiej.

Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) mieści się na terenie Gminnego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. przy ul. Gdańskiej 6 w Skarszewach; mieszkańcy Gminy Skarszewy mogą do PSZOK przywieźć własnym transportem posegregowane odpady i pozostawić je nieodpłatnie (dla niektórych grup odpadów określone są limity wielkości na rok).

## **7. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

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

## **7.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

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

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

1) Budowa, rozbudowa i przebudowa dróg krajowych i wojewódzkich – inwestycje w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej Województwa Pomorskiego:

- - pakiet działań związanych z dostępem do autostrady A1 – rozbudowa DW nr 224 na odcinku węzeł Stanisławie autostrady A1 – Godziszewo – inwestycja zrealizowana;

2) Budowa i rozbudowa przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, gazów i energii elektrycznej wraz z infrastrukturą towarzyszącą – inwestycje umieszczone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030:

- - budowa dwutorowej linii 400 kV Gdańsk Przyjaźń – Pelplin – Grudziądz – inwestycja zrealizowana;

3) Budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania – Master Plan dla wdrażania dyrektywy EWG 91/271/EWG:

- - budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków powyżej 2000 RLM; budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych – Skarszewy – inwestycja zrealizowana;

4) Budowa infrastruktury w zakresie atrakcyjności kulturalnej i turystycznej – Wieloletnia Prognoza Finansowa Woj. Pomorskiego:

- - „Kajakiem przez Pomorze” (aktualna nazwa projektu: „Pomorskie Szlaki Kajakowe”) – zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej – Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki (rzeka Wierzyca) – inwestycja zrealizowana

## **7.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

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

- drogi publiczne i drogi wodne, linie kolejowe, lotniska, obiekty i urządzenia transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, ich budowa i utrzymanie;
- ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- publiczne urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów;

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

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

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

## **8. POLITYKA PLANISTYCZNA**

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

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



W granicach gminy wskazuje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w dwóch lokalizacjach w mieście Skarszewy: przy ul. Starogardzkiej (rejon B1) oraz w rejonie ulicy Drogowców (rejon D) (granice obszarów zaznaczono na załączniku graficznym. Zgodnie z zapisami Art. 11 ust 3a „Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. W przypadku sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> obowiązkowe jest zatem sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed lokalizacją tego obiektu.

Na obszarze gminy nie wyznacza się przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozumianego jako: *obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne, występują i są planowane tego typu obszary (place, tereny zieleni urządzonej, boiska sportowe, obiekty usług publicznych, świetlice wiejskie itp.), a także tereny komunikacyjne: ulice, drogi, ciągi piesze i rowerowe) jednak nie są to miejsca wymagające obowiązkowego opracowania planów miejscowych. W gminie Skarszewy główne przestrzenie publiczne znajdują się w obrębie miasta – głównego ośrodka wzrostu, a także w największych miejscowościach wiejskich.

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

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

W celu poprawy kontroli nad procesami rozwoju przestrzennego, studium określa zasady i zalecenia prowadzenia rozwoju przestrzennego, uwzględniającego tempo rozwoju poszczególnych obszarów. Jednym z narzędzi jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina powinna realizować politykę opracowania planów miejscowych, sporządzając je dla większych obszarów, tak aby ustalić przeznaczenie terenu nie tylko dla obszarów rozwoju zabudowy, ale również dla obszarów, na których zabudowa będzie ograniczana oraz żeby kompleksowo rozwiązać zagadnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru rozwojowego.

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

1. Plany miejscowe dla poszczególnych ośrodków (jednostek osadniczych) – sporządzane w celu kształtowania silnych ośrodków obsługi mieszkańców, służące:
  - porządkowaniu struktury przestrzennej jednostek osadniczych,
  - kształtowaniu wysokiej jakości zagospodarowania ośrodków wiejskich,
  - tworzeniu w granicach urbanizacji terenów atrakcyjnych dla osadnictwa
  - ograniczaniu rozpraszania zabudowy w przestrzeni otwartej, czyli poza granicą urbanizacji
2. Plany miejscowe dla stref gospodarczych (terenów produkcyjno-usługowych) – sporządzane w celu ograniczenia konfliktów funkcjonalnych i przygotowania oferty inwestycyjnej gminy, służące:
  - uruchomieniu terenów inwestycyjnych dla celów gospodarczych, w miarę potrzeb,

- określające zasady przygotowania infrastrukturalnego i obsługi komunikacyjnej tych obszarów.
3. Plany miejscowe dla strefy produkcji rolniczej i przetwórstwa rolnego – plany sporządzane w celu przeorganizowania struktury przestrzennej, lokalizacji obiektów chowu i hodowli zwierząt zgodnie z przyjętymi w studium zasadami.
  4. Plany miejscowe dla strefy ochrony osnowy przyrodniczej – plany sporządzane w celu usankcjonowania prawnego warunków ochrony walorów przyrodniczych oraz określenia zasad rozwoju zagospodarowania przestrzennego respektującego te warunki.

Dopuszczalne jest również sporządzanie planów miejscowych dla poszczególnych wyodrębnionych w studium terenów przekształceń funkcjonalnych o dominujących funkcjach czy w celu przygotowania do realizacji przedsięwzięć istotnych dla rozwoju gminy lub mających znaczenie dla poprawy stanu ładu przestrzennego.

Granice obszarów opracowania planów miejscowych należy doprecyzować każdorazowo w analizie zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Rekomenduje się sporządzanie planów miejscowych co najmniej dla całych wyznaczonych w studium terenów rozwojowych – terenów przekształceń funkcjonalnych o dominujących funkcjach, które zmieniają dotychczasowe przeznaczenie rolne lub leśne, przy czym możliwe jest włączenie w granice opracowań terenów sąsiadujących w celu np. poprawy rozwiązań komunikacyjnych lub sporządzenie planu miejscowego dla części obszaru wyznaczonego w studium, np. dla realizacji konkretnego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

## **9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **9.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Miejsko-wiejska gmina Skarszewy to mimo nie najlepszych warunków glebowych (zdecydowana większość gleb IV - VI klasy bonitacyjnej) ma charakter gminy rolniczej. Użytki rolne stanowią tu bowiem ok. 60% powierzchni gminy. Agrocenozy to głównie grunty orne i użytki zielone (łąki i pastwiska gospodarcze).

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

1. Kształtowanie struktury krajobrazu rolniczego w sposób stymulujący utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, przez różnicowanie warunków siedliskowych roślin i przez stwarzanie warunków ostojowych dla możliwie jak największej liczby gatunków zwierząt. W tym celu należy wykorzystywać nie zagospodarowane obszary rolnicze oraz popierać i propagować przekształcanie pól o niskich klasach bonitacyjnych gleb na zadrzewienia śródpolne, zalesienia, drobne zbiorniki wodne itp.
2. Na obszarach użytkowanych rolniczo pozostawianie nie przeorywanych pasów gruntu wokół oczek wodnych i wszelkiego typu mokradel, w celu umożliwienia rozwoju półnaturalnych zbiorowisk roślinnych, które spontanicznie tworzą się w wyniku braku bezpośredniego użytkowania (zarośla, szuwały, ugrupowania roślinności bagiennej) lub pod wpływem koszenia i wypasu.



3. W dolinach rzek zachowanie tradycyjnej gospodarki łąkowej, a zwłaszcza nie zastępowanie półnaturalnych łąk przez pola i intensywne użytki zielone, które ze względu na sposób uprawy przyczyniają się m.in. do eutrofizacji i innych zanieczyszczeń wód powierzchniowych.
4. Ochrona ekosystemów półnaturalnych (np. łąk) w warunkach normalnego użytkowania gospodarczego dużych obszarów. Ponieważ ekosystemy te powstały i utrzymują się w wyniku różnych form działalności ludzkiej, należy pielęgnować tradycyjne sposoby gospodarowania, przynajmniej w takim zakresie, aby ww. typy ekosystemów utrzymywały się.
5. Ochrona zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz dążenie do ich większego udziału powierzchniowego, przez popieranie spontanicznego rozwoju drzew i krzewów na miedzach, wokół oczek wodnych i innych miejsc nie nadających się do rolniczego wykorzystania.
6. Ochrona wszystkich torfowisk w kompleksach pól uprawnych przez zaniechanie odwodnień i zapobieganie eutrofizacji.
7. Tworzenie barier biologicznych, przeciwdziałających rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń przez migrację wodną oraz powstawaniu erozji wietrznej i wodnej.
8. Zaniechanie osuszania łąk, torfowisk i mokradł (unikanie nadmiernych melioracji).
9. Rekultywacja drobnych terenów zdewastowanych zgodnie z zasadą kształtowania zróżnicowanych warunków środowiskowych, stosując głównie kierunek rekultywacji fitomelioracyjny i krajobrazowy.

Na terenie rolniczym możliwe jest poprowadzenie tras turystycznych (pieszych i rowerowych), zwłaszcza łączących te obszary z terenami leśnymi i założeniami parkowymi i obiektami o znaczeniu kulturowym, a także obiektów obsługi turystyki i rekreacji. Dopuszcza się także przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, infrastruktury transportowej oraz urządzeń związanych z lokalizacją farm fotowoltaicznych.

## **9.2. Leśna przestrzeń produkcyjna**

Lesistość gminy Skarszewy wg danych GUS wynosi 24,3%. Dominują drzewostany iglaste, stanowiące ponad 75%. Przeszło 70% powierzchni lasów należy do Skarbu Państwa.

Tereny leśne zajmują strefę wysoczyzn morenowych, które charakteryzują się znacznymi deniwelacjami terenu oraz lokalnie występują na terenach hydrogenicznych, np. w dnach dolin rzecznych. Lasy to istotny zasób przyrodniczy gminy. Wraz z urozmaiconą rzeźbą terenu i wodami powierzchniowymi tworzą krajobraz o dużych walorach fizjonomicznych i turystyczno-rekreacyjnych, mają także znaczny potencjał gospodarczy.

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

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

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

Istotna jest także funkcja rekreacyjna, szczególnie kompleksów w południowej części obszaru. Na terenie lasów istnieje możliwość rozbudowy szlaków pieszych, rowerowych, ścieżek dydaktycznych o tematyce przyrodniczej.

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

### 10.1. Zagrożenie powodziowe

Na terenie opracowania występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wierzycy i Wietcisy, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ) – zasięgi obszarów wskazano na załączniku graficznym.

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

- a) *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,*
- b) *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,*
- c) *obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art.224,*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10.2. Zagrożenie ruchami masowymi ziemi**

Zagrożenie ruchami masowymi uzależnione jest od wielu czynników, jak:

- morfogeneza terenu;
- morfometria terenu (kąty nachylenia terenu i wysokości względne);
- przypowierzchniowa budowa geologiczna;
- inne przejawy morfodynamiki;
- pokrycie terenu roślinnością;
- zabezpieczenia techniczne stoków.

W przypadku terenów o naturalnych predyspozycjach do powstawania ruchów masowych, ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfodynamicznych.

Wg „Rejestracji i inwentaryzacji naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych)” na obszarze gminy Skarszewy **nie występują zarejestrowane osuwiska**.

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIG)<sup>4</sup> na terenie gminy Skarszewy **znajdują się obszary predysponowane do występowania ruchów masowych** wskazane w części uwarunkowań. Informacje na temat tych obszarów mają jednak charakter poglądowy

---

<sup>4</sup> Państwowy Instytut Geologiczny, we współpracy z innymi instytucjami realizuje ogólnopolski projekt „System ochrony przeciwsuwiskowej” (SOPO). Jego podstawowym celem jest m.in. rozpoznanie, udokumentowanie i zaznaczenie na mapie w skali 1 : 10 000 wszystkich osuwisk oraz terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi w Polsce. Obecnie w trakcie realizacji jest II etap projektu (spośród zaplanowanych III etapów).

i według zaleceń PIG nie należy ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Największe zgrupowanie obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych występuje w strefie zboczowej doliny Więcisy oraz w otoczeniu rynny jezior Godziszewskiego i Duży Mergiel.

Potencjalne zagrożenie morfodynamiczne na obszarze gminy Skarszewy występuje także na pozostałych obszarach o spadkach powyżej 10°. Duże wysokości względne i nachylenia zboczy dolin stwarzają zagrożenie morfodynamiczne zwłaszcza przy występowaniu naprzemian warstw utworów piaszczystych i gliniastych. Potencjalne zagrożenie potęgować mogą niewłaściwe lokalizacje obiektów, brak roślinności na stokach i występowanie sztucznych podcięć zboczy (skarpy).

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

W obszarze gminy aktualnie udokumentowano 45 złóż kopaliny, zgodnie z wykazem umieszczonym w rozdz. 3.3. Złóża te podlegają ochronie. Po uzyskaniu odpowiednich decyzji i zgód możliwa będzie eksploatacja surowców.

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

- użytki leśne – minimum H (tzn. wysokość drzew), ale nie mniej niż 6 m od granicy użytku;
- obiekty budownictwa powszechnego – minimum 10 m od elementu najbardziej wysuniętego w stronę wyrobiska;
- wszelkie tereny nienależące do użytkowników wyrobiska – minimum 6 m od granicy terenu;
- publiczne drogi kołowe - minimum 10 m od granicy pasa drogowego.

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

## **12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

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

zagłady; w granicach gminy Skarszewy nie występują obszary zaliczone do kategorii pomników zagłady, określonych w ww. ustawie.

### **13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji to np. tereny zdewastowane, nieużytkowane, wymagające przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych. Mogą to być np. tereny poeksploatacyjne, tereny przekształceń dawnych baz rolniczych, tereny przemysłowe, czy tereny i obiekty o wartościach kulturowych i historycznych nieużytkowane lub użytkowane niezgodnie z ich wartością. Obecnie obszary te są przedmiotem indywidualnych działań poszczególnych inwestorów. Nie przewiduje się objęcia ich specjalnymi gminnymi programami przestrzennymi, z wyjątkiem planowanego obszaru rekultywacji w północnej części miasta Skarszewy, na terenach poeksploatacyjnych, gdzie przewiduje się urządzenie gminnych, ogólnodostępnych obszarów rekreacyjnych.

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

- 1) porządkowanie „starej tkanki” urbanistycznej poprzez odpowiednie zagospodarowywanie pustych przestrzeni w harmonii z otoczeniem;
- 2) przebudowa budynków oraz pomieszczeń z przeznaczeniem na inne cele
- 3) renowacja budynków o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym, w tym ich adaptacja na cele: gospodarcze, społeczne, edukacyjne, turystyczne lub kulturalne, przyczyniająca się do tworzenia stałych miejsc pracy.
- 4) wyburzanie budynków o charakterze dysharmonijnym i zastąpienie ich nowymi strukturami
- 5) remont lub przebudowa budynków i infrastruktury publicznej związanej z rozwojem funkcji turystycznych, rekreacyjnych, kulturalnych;
- 6) przebudowa przestrzeni publicznych: placów, parkingów, placów zabaw dla dzieci, małej architektury, tworzenie nowych miejsc rekreacji, terenów zieleni urządzonej,
- 7) poprawa funkcjonalności ruchu kołowego, ruchu pieszego; poprawa dostępności do sieci urządzeń infrastruktury technicznej,
- 8) dla obiektów związanych z rolnictwem dopuszczanie również pozarolniczego wykorzystania istniejących obiektów do nowych działalności,
- 9) przywrócenie przestrzeniom i budynkom należytej im roli w strukturze gminy.

Obszary potencjalnej rekultywacji lub remediacji dotyczą obszarów zdegradowanych, do których zalicza się, tereny złóż surowców naturalnych, w których eksploatacja kopaliny została zakończona lub zaniechana. Rekultywacja obiektów poeksploatacyjnych powinna odbywać się zgodnie z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działań rekultywacyjnych lub remediacji. Postulowany kierunek rekultywacji tych obszarów po zakończeniu eksploatacji to przywrócenie naturalnie występujących tam kompleksów rolnych lub leśnych lub stworzenie terenów rekreacyjnych z wykorzystaniem nowej rzeźby terenu, np. poprzez stworzenie zbiorników wodnych, z uwzględnieniem stopnia przekształcenia powierzchni ziemi, charakteru środowiska przyrodniczego w otoczeniu oraz możliwości technicznych. Ewentualne przekształcenia obszarów na nowe funkcje możliwe będzie po zakończeniu rekultywacji

terenów i określeniu docelowej funkcji obszarów, z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia terenu w dokumentach planistycznych.

## 14. OBSZARY ZDEGRADOWANE

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

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

W obszarze gminy Skarszewy obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji (GPR); dokument przyjęto na podstawie Uchwały Nr XIV/125/2019 Rady Miejskiej w Skarszewach z dnia 28 października 2019 r. Stanowi on aktualizację GPR na lata 2015-2025 przyjętego w 2017 r.

W GPR wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji o największym stopniu degradacji obejmujący dwa podobszary, zlokalizowany na terenie miasta Skarszewy: podobszar „Stare Miasto” i „Dworzec PKP” o łącznej powierzchni 44 ha. Wskazano cele strategiczne i przedsięwzięcia realizacyjne, spośród których część zadań odnosi się do działań przestrzennych. Najistotniejsze przedsięwzięcia rewitalizacyjne dotyczą:

- Adaptacji budynku przy ul. Dworcowej 9 na Centrum Wspierania Rodziny wraz z zagospodarowaniem terenu,
- Stworzenia miejsca zabaw i rekreacji przy ul. Grobla Mickiewicza w Skarszewach,
- Adaptacji średniowiecznych murów obronnych na cele edukacyjno-kulturalne,
- Zagospodarowania brzegu rzeki Wietcisa i remontu ulicy Wodnej w Skarszewach,
- Przebudowę i odtworzenie infrastruktury ulic wraz z zagospodarowaniem otoczenia w celu poprawy jakości życia mieszkańców (rejon Dworca PKP),
- Rewitalizację starego młyna w Skarszewach polegającą na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania z przeznaczeniem na funkcje usługowe i mieszkaniowe wraz z budową czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zagospodarowaniem terenu
- Budowę Targowiska Gminnego w Skarszewach.

Część z wskazywanych inwestycji została już zrealizowana.

## **15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

W gminie Skarszewy nie występują tereny zamknięte.

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

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

W gminie Skarszewy nie występują uwarunkowania wyznaczenie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym