



Strategia
2030

DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW INWESTYCYJNYCH ORAZ MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIESZKALNICTWA W OBSZARZE METROPOLITALNYM GDAŃSK – GDYNIA – Sopot

EKSPERTYZA WSPOMAGAJĄCA OPRACOWANIE
KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU
METROPOLITALNEGO GDAŃSK - GDYNIA - Sopot



Obszar Metropolitalny
Gdańsk Gdynia Sopot

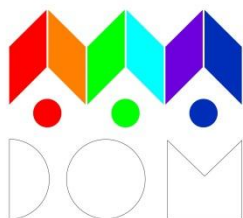
Dokument opracowany w ramach projektu pt. „**INTIS. Integracja i Synergia. Strategia Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego na lata 2014-2030**”, realizowanego w ramach Programu Regionalnego Mechanizmu Finansowego EOG 2009-2014



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



ZESPÓŁ AUTORSKI EKSPERTYZY



**Przedsiębiorstwo Projektowo – Realizacyjne
„DOM” Sp. z o.o.**

ul. Kościuszki 34g, 83-200 Starogard Gdański
tel: (58) 562 20 57 tel/fax: (58) 561 14 78
www.pprdom.pl e-mail: pprdom@pprdom.pl

mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk

dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska

mgr Aleksandra Nowicka

mgr Karolina Suchojad

proeko

2015 r. - dwudziestopięciolecie proeko

BIURO PROJEKTÓW I WDROŻEŃ PROEKOLOGICZNYCH

80-280 Gdańsk, ul. Szymanowskiego 2/12 tel./fax (058) 558-40-10 e-mail: proeko@proeko.gda.pl www.proeko.gda.pl

dr hab. Maciej Przewoźniak

mgr Katarzyna Kubik

wrzesień 2015 r.

Spis treści:

1. WPROWADZENIE	5
1.1. Cel i zakres ekspertyzy	5
1.2. Metodyka ekspertyzy	7
1.3. Źródła informacji	12
1.4. Wykaz skrótów	13
2. IDENTYFIKACJA OGRANICZEŃ DELIMITACJI TERENÓW INWESTYCYJNYCH I ROZWOJU MIESZKALNICTWA	15
2.1. Ograniczenia środowiskowe	15
2.2. Ograniczenia wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego	24
3. DELIMITACJA TERENÓW INWESTYCYJNYCH	29
3.1. Potencjały rozwojowe	29
3.2. Wyniki konsultacji z przedstawicielami samorządów	33
3.3. Delimitacja autorska	42
3.4. Karty informacyjne terenów inwestycyjnych ujętych w katalogu	53
4. KONCEPCJA ROZWOJU TERENÓW MIESZKALNICTWA OMGGS	70
4.1. Elementy teorii	70
4.1.1. Wprowadzenie	70
4.1.2. Dylematy środowiskowe	71
4.1.3. Dylematy urbanistyczne	74
4.2. Specyfika OMGGS	79
4.3. Rozwój terenów mieszkalnictwa OMGGS	86
4.3.1. Potencjały rozwojowe	86
4.3.2. Rejonizacja OMGGS dla potrzeb określenia zasad kształtowania terenów mieszkalnictwa	91
4.3.3. Delimitacja obszarów uzupełnienia i rozwoju mieszkalnictwa oraz kierunki i zasady ich zagospodarowania	97
4.3.4. Optymalne lokalizacje lokalnych centrów usługowych	101
4.3.5. Tereny, które powinny pełnić funkcje ekologiczne i rekreacyjne (tereny zieleni)	104
4.3.6. Rekomendacje dotyczące możliwości operacjonalizacji proponowanych zapisów, przy uwzględnieniu narzędzi będących w kompetencjach samorządu województwa	111
5. SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH	115
5.1. Akty prawa powszechnego	115
5.2. Akty prawa miejscowego	116
5.3. Publikacje i materiały archiwalne	117

Załącznik kartograficzny 1:100 000:

OMGGS. Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa

Dodatkowo, w wyniku prac analitycznych na potrzeby wykonania ekspertyzy, sporządzono następujące opracowania:

1. Sprawozdanie z przeprowadzonych konsultacji z samorządami w ramach przygotowania „Ekspertyzy wspomagającej opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk - Gdynia - Sopot w zakresie dostępności terenów inwestycyjnych i możliwości rozwoju mieszkalnictwa”.
2. Analiza polityk przestrzennych gmin OMGGS (powiatów ziemskich) w zakresie wskazywanych w SUIKZP terenów rozwojowych.
3. Mapy robocze w skali 1:100 000:
Mapa robocza 1 - OMGGS. Środowiskowe ograniczenia delimitacji terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa – **analiza**.
Mapa robocza 2 - OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów inwestycyjnych wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania – **analiza**.
Mapa robocza 3 - OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania – **analiza**.
Mapa robocza 4 - OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów inwestycyjnych – **synteza**.
Mapa robocza 5 - OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa – **synteza**.

1. WPROWADZENIE

1.1. Cel i zakres ekspertyzy

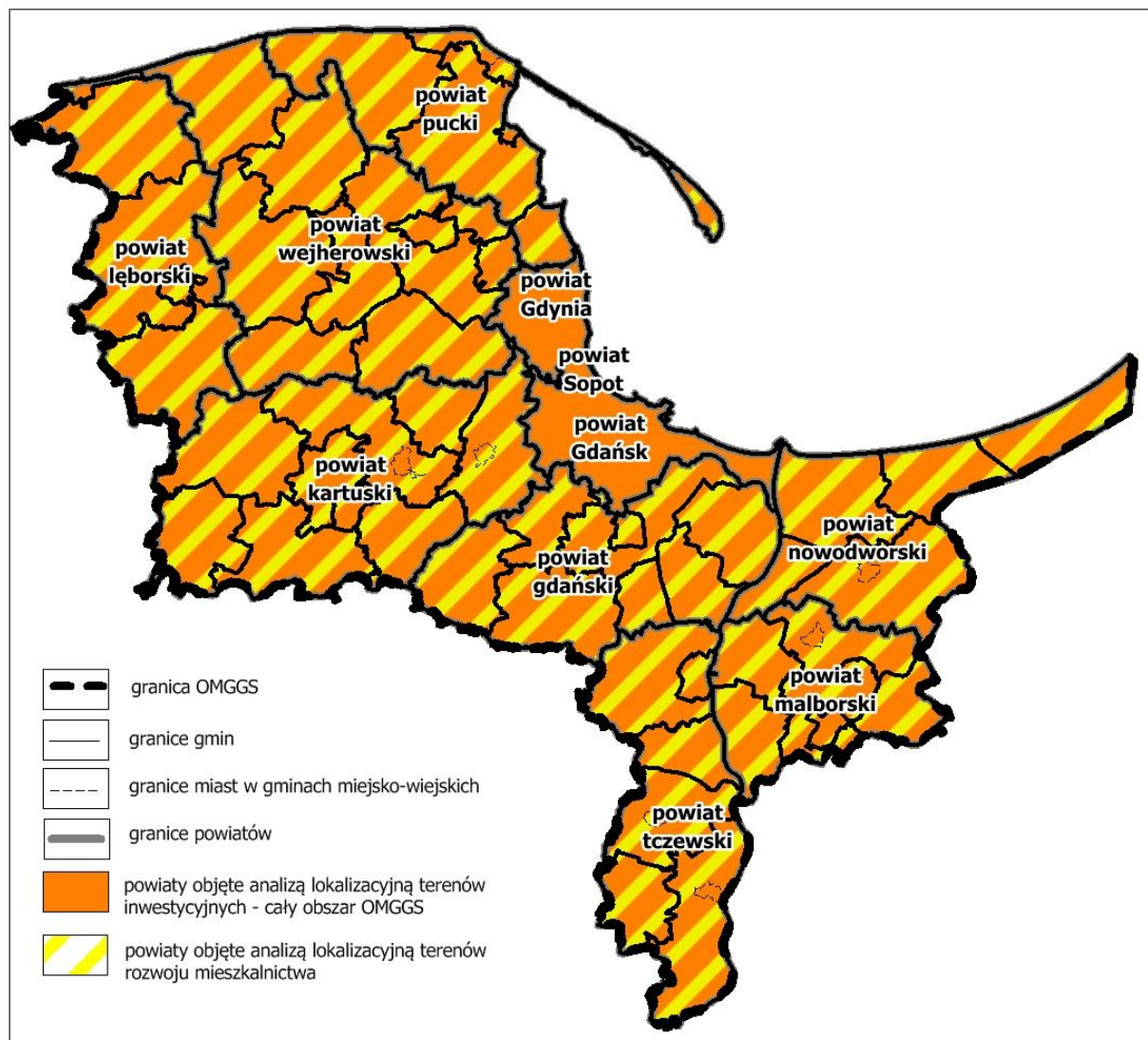
Celem ekspertyzy, zgodnie z umową zawartą w dniu 16 czerwca 2015 r. pomiędzy Stowarzyszeniem „Obszar Metropolitalny Gdańsk-Gdynia-Sopot” z siedzibą w Gdańsku, ul. Długi Targ 39/40, 80-830 Gdańsk (Zamawiający) i Przedsiębiorstwem Projektowo-Realizacyjnym DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Starogardzie Gdańskim, ul. Kościuszki 34 G, 83-200 Starogard Gdański (Wykonawca) jest (...) ***przeprowadzenie analizy lokalizacyjnej (inventaryzacji) terenów inwestycyjnych pod funkcje gospodarcze, w dialogu z przedstawicielami gmin i powiatów Obszaru Metropolitalnego Gdańsk – Gdynia – Sopot (OMGGS), z uwzględnieniem preferencji i ograniczeń dla rozwoju mieszkalnictwa oraz wskazanie rekomendacji możliwych do wykorzystania przy formułowaniu kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego w planie zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego, będącego częścią „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego”.***

Analiza lokalizacyjna i wskazane rekomendacje mają przyczynić się do:

- stworzenia warunków wpisania polityk przestrzennych poszczególnych jednostek samorządowych w długofalową perspektywę zrównoważonego rozwoju gospodarczego całego OMGGS;
- wzrostu świadomości jednostek samorządowych (gmin i powiatów) OMGGS w zakresie określania priorytetowych funkcji obszarów przeznaczonych do zagospodarowania w przyszłości;
- lepszej koordynacji poszczególnych podmiotów administracji publicznej w zakresie efektywnego wykorzystania terenów, zarówno publicznych, jak i prywatnych, do przyspieszenia rozwoju OMGGS i wzrostu jego konkurencyjności w stosunku do innych obszarów metropolitalnych w Polsce;
- ograniczenia niepożądanych skutków lokalizacji funkcji uciążliwych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i obszarów cennych przyrodniczo;
- przeciwdziałania negatywnym skutkom niekontrolowanego przyrostu terenów zabudowy mieszkaniowej, poprzez wskazanie, w ujęciu ponadlokalnym, najbardziej efektywnych kierunków i zasad ich rozwoju;
- podniesienia jakości ekologicznych warunków życia mieszkańców, poprzez wskazanie uwarunkowań środowiskowych kształtujących warunki życia, w tym zachowania i kształtowania terenów zieleni i rekreacji.

Zakres tematyczny i przestrzenny (rys. 1) ekspertyzy obejmuje, rozpatrywane komplementarnie, dwa moduły:

- **moduł M1:** analiza lokalizacyjna terenów inwestycyjnych w całym OMGGS, obejmującym powiaty grodzkie Gdańsk, Gdynia i Sopot oraz osiem powiatów ziemskich: gdański, kartuski, lęborski, malborski, nowodworski, pucki, tczewski i wejherowski);
- **moduł M2:** predyspozycje i ograniczenia lokalizacji terenów rozwoju mieszkalnictwa w zasięgu części OMGGS - ośmiu powiatów ziemskich: gdański, kartuski, lęborski, malborski, nowodworski, pucki, tczewski i wejherowski.



Rys. 1 Zakres terytorialny ekspertyzy
(źródło: opracowanie własne)

1.2. Metodyka ekspertyzy

Ekspertyzę wykonano w następujących etapach:

Etap 1: Analiza ograniczeń zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji terenów inwestycyjnych i terenów rozwoju mieszkalnictwa.

1. Identyfikacja ograniczeń lokalizacji terenów inwestycyjnych oraz rozwoju mieszkalnictwa, obejmujących:

- **ograniczenia środowiskowe**, w tym (zob. tab. 1):
 - fizjograficzne;
 - ekologiczne;
 - ochrony przyrody i krajobrazu;
 - ochrony zasobów użytkowych środowiska przyrodniczego;
 - wynikające ze stanu sozologicznego środowiska;
- **ograniczenia wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego** w tym obejmujące (zob. tab. 2):
 - obszarowe formy ochrony dziedzictwa kulturowego;
 - istniejącą i planowaną - przesądzoną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną;
 - stan zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - planowane przeznaczenie terenów wg uchwalonych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

2. Kwalifikacja ograniczeń na bezwzględne, warunkowe i uznaniowe (zob. tab. 1 i 2):

- **ograniczenia bezwzględne** - wynikają z prawnych zakazów lokalizacji obiektów budowlanych w obrębie określonych terenów;
- **ograniczenia warunkowe** - dotyczą sytuacji, w których prawo powszechne lub miejscowe dopuszcza lokalizację obiektów budowlanych na danych terenach, po spełnieniu określonych warunków,
- **ograniczenia uznaniowe** – wynikają z ogólnych przepisów prawa powszechnego, które wskazują na ograniczenia w zainwestowaniu określonych obszarów, ale nie precyzują tych ograniczeń, pozostawiając je uznaniu projektantów.

3. Delimitacja terenów z ww. ograniczeniami na mapach roboczych OMGGS w skali 1:100 000:

- OMGGS. Środowiskowe ograniczenia delimitacji terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa – **analiza**;
- OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów inwestycyjnych wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania – **analiza**;
- OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania – **analiza**;

- OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów inwestycyjnych – **synteza**.
- OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa – **synteza**.

Etap 2: Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa.

- 1. Określenie potencjałów rozwojowych sprzyjających lokalizacji terenów inwestycyjnych oraz wspierających rozwój mieszkalnictwa**
 - potencjały rozwojowe sprzyjające lokalizacji terenów inwestycyjnych, wynikające w szczególności z dostępności transportowej oraz specyfiki nadmorskiego położenia,
 - potencjały rozwojowe wspierające rozwój mieszkalnictwa, wynikające w szczególności z zasad kształtowania ekologicznych warunków życia i wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego.
- 2. Delimitacja terenów inwestycyjnych** spośród obszarów pozbawionych ograniczeń lokalizacyjnych lub posiadających ograniczenia uznaniowe, ze szczególnym uwzględnieniem następujących kryteriów:
 - **dostępność komunikacyjna:**
 - drogowa;
 - kolejowa;
 - morska;
 - rzeczna;
 - lotnicza;
 - **dostępność infrastruktury technicznej:**
 - elektroenergetyczna;
 - gazownicza;
 - wodno-kanalizacyjna;
 - **stan antropizacji środowiska:**
 - tereny poinwestycyjne (*brown field*);
 - tereny niezainwestowane, głównie rolnicze i porolnicze (*green field*);
 - **śsiedztwo przyrodnicze** (jako ograniczenia lokalizacyjne):
 - formy ochrony przyrody i krajobrazu;
 - elementy osnowy ekologicznej, zwłaszcza korytarze ekologiczne;
 - rejonry o szczególnych walorach przyrodniczych rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej;
 - **śsiedztwo zurbanizowane** (jako ograniczenia lokalizacyjne):
 - obszarowe formy ochrony dziedzictwa kulturowego;

-
- tereny zainwestowania mieszkaniowego;
 - tereny zainwestowania rekreacyjno-turystycznego;
 - sąsiedztwo terenów planowanej urbanizacji (moduł M2) – komplementarność modułów M1 i M2.

3. Delimitacja terenów rozwoju mieszkalnictwa spośród obszarów pozbawionych ograniczeń lokalizacyjnych lub posiadających ograniczenia uznaniowe, ze szczególnym uwzględnieniem następujących kryteriów:

- **dostępność komunikacyjna:**
 - drogowa;
 - kolejowa;
 - sąsiedztwo węzłów i przystanków przesiadkowych;
 - sąsiedztwo przystanków komunikacji publicznej (autobusowej i kolejowej);
- **dostępność infrastruktury technicznej:**
 - wodno-kanalizacyjnej (aglomeracje ściekowe);
 - stan istniejący i planowany gazyfikacji (gaz przewodowy);
- **dostępność infrastruktury społecznej:**
 - przedszkola;
 - szkoły podstawowe i gimnazja;
 - ośrodki zdrowia;
 - ośrodki kultury (np. biblioteki, świetlice, domy kultury);
 - infrastruktura sportu powszechnego (lokalizowana poza obiektami szkolnymi);
- **ekologiczne warunki życia ludzi** określone m. in. przez (Przewoźniak 2002):
 - stan czystości środowiska (warunki aerosanitarne i akustyczne, poziom pola elektromagnetycznego, zanieczyszczenie wód, stan powierzchni ziemi);
 - warunki bioklimatyczne;
 - powierzchnię i jakość przyrodniczych terenów rekreacyjnych;
 - walory krajobrazowe;
- **sąsiedztwo przyrodnicze** (jako potencjał lokalizacyjny):
 - formy ochrony przyrody i krajobrazu (poza ich otulinami);
 - elementy osnowy ekologicznej, zwłaszcza korytarze ekologiczne;
 - rejon o szczególnych walorach przyrodniczych rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej;
- **sąsiedztwo zurbanizowane:**
 - obszarowe formy ochrony dziedzictwa kulturowego;

- tereny zainwestowania mieszkaniowego zwartych zespołów zabudowy (jako potencjał lokalizacyjny);
- tereny zainwestowania rekreacyjno-turystycznego (jako potencjał lokalizacyjny);
- sąsiedztwo planowanych terenów inwestycyjnych (moduł M1) – komplementarność modułów M1 i M2 (jako ograniczenie lokalizacyjne).

3. Prezentacja wyników delimitacji na załączniku kartograficznym „OMGGS. Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa” 1:100 000.

Etap 3: Wskazanie terenów o najlepszych warunkach do rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych

1. Identyfikacja terenów o najlepszych warunkach do rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych (minimalna powierzchnia 20 ha), w tym w podziale na inwestycje:

- przemysłu uciążliwego z zakresu przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko¹ i zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej;
- lekkiej produkcji, baz, składów i usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko¹;
- terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne).

2. Sparametryzowany katalog wybranych terenów inwestycyjnych pod specjalistyczne oferty gospodarcze, do przygotowania ofertowego w pierwszej kolejności (tereny priorytetowe).

3. Podstawowe parametry uwzględnione w kartach informacyjnych poszczególnych terenów ujętych w katalogu:

- a) sposób delimitacji terenu,
- b) preferowany rodzaj funkcji gospodarczej,
- c) orientacyjna powierzchnia terenu,
- d) struktura własności,
- e) stan zainwestowania terenu,
- f) zabudowa, w tym w najbliższym otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych),
- g) kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy;
- h) przeznaczenie terenów określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

¹ Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Dz. U. Nr 213, poz. 1397 i zmieniającym je Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. - Dz. U. z dnia 17 lipca 2013 r., poz. 817)

-
- i) dostępność komunikacyjna (kolejowa, drogowa, do najbliższego węzła, do lotniska, do portu);
 - j) dostępność infrastruktury technicznej, w tym:
 - energii elektrycznej,
 - sieci gazowej,
 - sieci wodno-kanalizacyjnej,
 - k) uwarunkowania przyrodnicze:
 - warunki ekofizjograficzne,
 - zagrożenie powodziowe,
 - zagrożenie ruchami masowymi ziemi,
 - położenie względem form ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000;
 - l) warunki agroekologiczne - klasa bonitacyjna gleb;
 - m) orientacyjna, szacowana wartość gruntu.
- 4. Prezentacja terenów o najlepszych warunkach do rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych na załączniku kartograficznym „OMGGS. Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa” 1:100 000.**
- 5. Udział w pracach inwentaryzacyjnych terenów inwestycyjnych przedstawicieli gminnych i powiatowych samorządów oraz instytucji otoczenia biznesu (również podmiotów prywatnych), posiadających informacje dotyczące oferty inwestycyjnej na określonym obszarze (co najmniej jedno spotkanie w każdym z powiatów ziemskich OMGGS + spotkanie z przedstawicielami tzw. pomorskiego środowiska biznesowego).**

Etap 4: Koncepcja rozwoju terenów mieszkalnictwa

- 1. Podział obszaru metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot na rejony związane z kształtowaniem terenów mieszkalnictwa** w tym, w celu wyznaczenia obszarów przedysponowanych do rozwoju i uzupełnienia struktur przestrzennych w zakresie mieszkalnictwa.
- 2. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia i rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz sformułowanie dla nich kierunków i zasad zagospodarowania.**
- 3. Wyznaczenie optymalnych lokalizacji lokalnych centrów usługowych**, jako ośrodków krystalizujących struktury przestrzenne (jądra kondensacji, miejscowości satelitarne wraz ze wskazaniem propozycji sposobu określania urbanistycznych standardów planistycznych).
- 4. Wskazanie terenów, które powinny pełnić funkcje ekologiczne i rekreacyjne (tereny zieleni);** w procesie zagospodarowania powinny być zachowane (ochronione) lub

ukształtowane jako otwarte tereny zieleni o funkcjach rekreacyjnych, w tym uwzględnienie sieci powiązań ekologicznych w postaci korytarzy ekologicznych.

5. Rekomendacje dotyczące możliwości operacjonalizacji proponowanych zapisów przy uwzględnieniu narzędzi będących w kompetencjach samorządu województwa.

Ponadto w toku sporządzania ekspertyzy jej autorzy:

- odbyli trzykrotnie konsultacje z zespołem projektowym „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego”, w tym „Planu zagospodarowania przestrzennego OMGGS”;
- uczestniczyli w warsztatach planistycznych nt. wymiany doświadczeń w planowaniu zagospodarowania przestrzennego obszarów metropolitalnych (1 – 2 lipca 2015 r.), których przedmiotem było wypracowanie propozycji rozwiązań projektowych do „Planu zagospodarowania przestrzennego OMGGS”.

1.3. Źródła informacji

W ekspertyzie uwzględniono informacje następujących, podstawowych grup:

- **baza informacji przestrzennych zgromadzona przez PBPR** w ramach prac nad planem zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego, w tym OMGGS, w szczególności:
 - dane dotyczące użytkowania gruntów;
 - analizy w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą;
 - dane obiektów topograficznych;
 - dane dotyczące obiektów zabytkowych;
 - dane dotyczące infrastruktury transportowej, w tym planowanej;
 - zagrożenie powodziowe;
 - indywidualne i powierzchniowe formy ochrony przyrody;
 - korytarze ekologiczne;
 - waloryzacja gleb;
 - dane dotyczące rozmieszczenia elektrowni wiatrowych;
 - analizy demograficzne;
 - dokumenty planistyczne gmin (studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego);
 - wnioski złożone do projektu „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego”;
- **inne bazy informacji przestrzennych, jak:**
 - centralna baza danych geologicznych MIDAS (www.dm.pgi.gov.pl);
 - centralny rejestr form ochrony przyrody (www.crfop.gdos.gov.pl);

-
- informacje nt. wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (strony internetowe urzędów gmin);
 - **bazy informacyjne wykonawców ekspertyzy:** PPR DOM Sp. z o.o. i BPiWP PROEKO, zgromadzone w trakcie odpowiednio 24 i 25 lat działalności projektowej w Regionie Gdańskim;
 - **materiały publikowane:**
 - monograficzne, dotyczące woj. pomorskiego, w tym OMGGS;
 - koncepcyjno-planistyczne, dotyczące urbanizacji woj. pomorskiego, w tym OMGGS;
 - metodyczne, dotyczące rozwoju zrównoważonego, w tym zrównoważonej urbanizacji oraz dotyczące kształtowania ładu przestrzennego obszarów metropolitalnych;
 - strategiczne, dotyczące formułowania strategii rozwoju: województwa pomorskiego, powiatów, obszarów funkcjonalnych, wybranych miast i gmin;
 - **akty prawa powszechnego i miejscowego.**

Wykaz wszystkich wykorzystanych źródeł informacji zawiera ich spis na końcu ekspertyzy.

1.4. Wykaz skrótów

W ekspertyzie wykorzystano następujące skróty:

BDOT - baza danych obiektów topograficznych

Dz. U. – Dziennik Ustaw

Dz. Urz. Woj. Pom. – Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

em – elektromagnetyczne (pole)

GDOŚ – Generalna Dyrekcja (Dyrektor) Ochrony Środowiska

gm. - gmina

GZWP – główny zbiornik wód podziemnych

KZGW – Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej

m. - miasto

MOF – Miejski Obszar Funkcjonalny

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

MŚ – Minister Środowiska

MTBiGM – Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej

OChK – obszar chronionego krajobrazu

OM – obszar metropolitalny

OMGGS – Obszar Metropolitalny Gdańsk – Gdynia - Sopot

OOŚ – ocena oddziaływania na środowisko

OPAT – Obwodnica Północna Aglomeracji Trójmiejskiej
PBPR – Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego
PIG – Państwowy Instytut Geologiczny
PKM – Pomorska Kolej Metropolitalna
RDLP – Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych
RDOŚ – Regionalna Dyrekcja (Dyrektor) Ochrony Środowiska
RDW – Ramowa Dyrektywa Wodna
rdzeń OMGGS – miasta Gdańsk, Gdynia i Sopot, tworzące metropolię Trójmiasta
RKP – Regionalny Konserwator Przyrody
RZGW – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej
SFD – standardowy formularz danych (obszaru Natura 2000)
SOPO – system ochrony przeciwoświsiskowej
SPN – Słowiński Park Narodowy
SUiKZP – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (gminy)
t. j. – tekst jednolity
UE – Unia Europejska
WE – Wspólnota Europejska
WIOŚ – Wojewódzki Inspektorat (Inspektor) Ochrony Środowiska
WKZ – Wojewódzki Konserwator Zabytków
WZMiUW - Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych;

2. IDENTYFIKACJA OGRANICZEŃ DELIMITACJI TERENÓW INWESTYCYJNYCH I ROZWOJU MIESZKALNICTWA

2.1. Ograniczenia środowiskowe

W grupie ograniczeń środowiskowych delimitacji terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa uwzględniono:

- **ograniczenia fizjograficzne**, wynikające ze struktury abiotycznej części środowiska przyrodniczego;
- **ograniczenia ekologiczne**, wynikające ze struktury biotycznej części środowiska przyrodniczego;
- **ograniczenia związane z ochroną przyrody i krajobrazu**, wynikające z prawnie ustanowionych i planowanych form ochrony;
- **ograniczenia związane z ochroną zasobów użytkowych środowiska przyrodniczego**, wynikające z prawnej ochrony zasobów;
- **ograniczenia związane ze stanem sozologicznym środowiska**, wynikające z warunków aerosanitarnych, akustycznych, poziomu pola elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wód itd.

Łącznie uwzględniono 36 ograniczeń (zob. tab. 1), z których na mapie roboczej nr 1, przedstawiono 31. Dla pozostałych pięciu (numery 18, 19, 27, 34 i 35 w tab. 1) brakuje jednolitych i wiarygodnych informacji przestrzennych w skali całego OMGGS. Niektóre ograniczenia uznaniowe uwzględnione zostały na dużym stopniu uogólnienia – dotyczy to zwłaszcza ograniczeń geotechnicznych zainwestowania i przyrodniczych zasobów rekreacyjno-turystycznych.

Ograniczenia podzielono na dotyczące:

M1 – terenów inwestycyjnych (moduł M1), w tym (podział zgodny z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Dz. U. Nr 213, poz. 1397 i zmieniającym je Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2013 r. - Dz. U. z dnia 17 lipca 2013 r., poz. 817):

M1a – dotyczące przedsięwzięć (inwestycji) zawsze znacząco oddziałujących na środowisko;

M1b - dotyczące przedsięwzięć (inwestycji) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

Do grupy **M1a** zaliczono także zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z dnia 23 października 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.).

M2 – terenów rozwoju mieszkalnictwa (moduł M2);

M – zarówno terenów inwestycyjnych (moduł M1) jak i terenów rozwoju mieszkalnictwa (moduł M2).

Ponadto, **ograniczenia zakwalifikowano do bezwzględnych, warunkowych i uznaniowych, zgodnie z przyjętą metodyką** (zob. rozdz. 1.2.).

Szczegółowe zestawienie ograniczeń środowiskowych zawiera tabela 1, w której oprócz ww. informacji określono:

- **podstawy prawne ograniczenia** i uzasadnienie jego kwalifikacji do grupy bezwzględnych, warunkowych lub uznaniowych;
- **ranę przestrzenną ograniczenia**, w podziale na:
 - regionalna – ograniczenie dotyczy co najmniej 20% powierzchni OMGGS;
 - subregionalna - ograniczenie dotyczy między 5 a 20% powierzchni OMGGS;
 - lokalna - ograniczenie dotyczy poniżej 5% powierzchni OMGGS i występuje w dużym rozdrobnieniu terytorialnym;
 - lokalna/subregionalna - ograniczenie dotyczy poniżej 5% powierzchni OMGGS, ale występuje w skupieniu terytorialnym (czyli jest istotne w określonej części OMGGS);
- **źródła informacji i ocenę ich wiarygodności**, przede wszystkim w odniesieniu do ograniczeń uznaniowych;
- **uwagi**, wynikające z uwarunkowań formalno-prawnych i z praktyki zawodowej autora tabeli [M.P].

Ograniczenia środowiskowe delimitacji terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa w zasięgu OMGGS zilustrowano kartograficznie na trzech mapach roboczych w skali 1:100 000:

- **mapa robocza 1:** „Środowiskowe ograniczenia delimitacji terenów inwestycyjnych rozwoju mieszkalnictwa – **analiza**” – mapa ta przedstawia zasięgi poszczególnych 31, uwzględnionych ograniczeń i pozwala zidentyfikować podstawę zaliczenia danego terenu do objętych ograniczeniami bezwzględnymi, warunkowymi i uznaniowymi;
- **mapa robocza 4:** „Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów inwestycyjnych – **synteza**” – mapa ta przedstawia w odniesieniu do ograniczeń środowiskowych ich podział na bezwzględne, warunkowe i uznaniowe oraz ich odniesienie do modułów M1a, M1b;
- **mapa robocza 5:** „Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa – **synteza**” – mapa ta przedstawia w odniesieniu do ograniczeń środowiskowych ich podział na bezwzględne, warunkowe i uznaniowe.

Analiza porównawcza map roboczych 4 i 5 w zakresie ograniczeń środowiskowych wskazuje, że:

-
- ograniczenia inwestycyjne delimitacji terenów inwestycyjnych (mapa robocza 4) zajmują powierzchniowo większą część całego OMGGS niż ograniczenia delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa (mapa robocza 5);
 - ograniczenia inwestycyjne delimitacji terenów inwestycyjnych (mapa robocza 4) mają wyższą rangę (więcej ograniczeń bezwzględnych i warunkowych) niż ograniczenia delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa (mapa robocza 5);
 - największe ograniczenia zarówno delimitacji terenów inwestycyjnych (mapa robocza 4), jak i delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa (mapa robocza 5), występują na Pojezierzu Starogardzkim (południowa część OMGGS), na Żuławach Wiślanych (wschodnia część OMGGS) i częściowo na Pobrzeżu Kaszubskim (północna część OMGGS);
 - główny rejon koncentracji terenów bez istotnych ograniczeń środowiskowych, zarówno delimitacji terenów inwestycyjnych (mapa robocza 4), jak i delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa (mapa robocza 5), stanowi wysoczyznowe zaplecze Trójmiasta, w gminach Żukowo, Przekładowo i częściowo Szemud – **rejon ten w największym stopniu jest przydatny dla niekonfliktowej środowiskowo metropolizacji przestrzeni.**

Tabela 1. Ograniczenia środowiskowe lokalizacji terenów inwestycyjnych (moduł M1) i rozwoju terenów mieszkalnictwa (moduł M2) OMGGS (kolorami oznaczono ograniczenia uwzględnione na mapach roboczych 4 i 5)

Lp.	Kryteria oceny ograniczeń lokalizacyjnych	Ograniczenia lokalizacyjne: M1 - dla modułu inwestycyjnego, w tym dla przedsięwzięć oddziałujących na środowisko: M1a - zawsze znacząco M1b - potencjalnie znacząco M2 - dla modułu mieszkalnictwa M – dla obydwu modułów			Podstawa prawna ograniczenia i uzasadnienie jego kwalifikacji	Ranga przestrzenna ograniczenia	Źródło informacji i ocena ich wiarygodności	Uwagi
		Bezwzględne	Warunkowe	Uznaniowe				
FIZJOGRAFICZNE								
1	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi				Ustawa prawo wodne (Dz. U. 2013, poz. 21 ze zm.)	Lokalna/subregionalna		
1a	Obszary niskiego prawdopodobieństwa powodzi (raz na 500 lat) lub z prawdopodobieństwem zdarzenia ekstremalnego			M	Obszary te uwzględnia się w planach zagospodarowania przestrzennego, w tym województwa, ale ustawodawca nie określił, z jakimi ograniczeniami – jest to uznaniowe.	Obejmują główne dna dolinne i strefę nadmorską.	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS – ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych.	Ograniczenie jest istotne z uwagi na wzrost zagrożenia zjawiskami ekstremalnymi, w związku z globalnymi zmianami klimatu.
1b	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	M			Bezwzględny zakaz zainwestowania za względu na zagrożenie zdrowia i życia ludzi oraz dóbr materialnych.	Obejmują głównie dna dolin rzecznych i międzywala rzek oraz nisko położone tereny przymorskie.	Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego (opracowanie KZGW), uzyskane od PBPR oraz dla niektórych odcinków rzek studia ochrony przeciwpowodziowej (ze strony internetowej RZGW w Gdańsku)	Brak aktualnych materiałów (mapy) dla całego OMGGS
1c	Obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego / przeciwsztormowego			M	Obszary te uwzględnia się w planach zagospodarowania przestrzennego, w tym województwa, ale ustawodawca nie określił, z jakimi ograniczeniami – jest to uznaniowe.	Obejmują przede wszystkim dolinę Wisły i Żuławy Wiślane.	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS – ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych.	Ograniczenie jest istotne z uwagi na realne zagrożenie powodziowe całego dna doliny Wisły i praktycznie całych Żuław Wiślanych.
2	Tereny ruchów masowych				Rozporządzenie MŚ w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi (Dz. U. 2007, Nr 121, poz. 840)	Lokalna		Opracowywany jest „System osłony przeciwosuwiskowej” (SOPO) – aktualnie dane tylko dla Gdańska i Gdyni.
2a	Tereny, na których występują ruchy masowe ziemi (osuwiska)	M			Bezwzględny zakaz zainwestowania ze względu na zagrożenie zdrowia i życia ludzi oraz dóbr materialnych.	Obejmują głównie bardzo strome, niestabilne stoki i aktywne klify nadmorskie.	Przeglądowa mapa osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w woj. pomorskim (opracowanie PIG), uzyskana od PBPR.	Informacje nt. osuwisk są niepełne
2b	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi		M		Zainwestowanie możliwe pod warunkiem udowodnienia, że nie spowoduje ono uruchomienia ruchów masowych	Obejmują głównie strome stoki i martwe klify.	Przeglądowa mapa osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w woj. pomorskim (opracowanie PIG), uzyskana od PBPR. Ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych – zob. kolumnę z prawej strony.	Informacje mają zastrzeżenie, że nie można ich wykorzystywać w planach zagospodarowania przestrzennego

3	Tereny o niekorzystnych warunkach geotechnicznych			M	Ustawa prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2014, poz. 613 ze zm.). Rozporządzenie MTBiGM w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. 2012, poz. 463). Ww. rozporządzenie dotyczy lokalizacji konkretnych obiektów (pozwolenia na budowę), a kryteria uznawania warunków geotechnicznych za niekorzystne w planowaniu przestrzennym są uznaniowe .	Subregionalna Obejmują głównie formy dolinne (dna i zbocza), zagłębienia terenu oraz stoki wysoczyznowe o znacznych nachyleniach.	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS – ograniczenie uwzględnione na załącznikach kartograficznych dla rozległych terenów hydrogenicznnych, w tym Żuław Wiślanych.	Niekorzystne warunki geotechniczne można przystosować dla potrzeb inwestycyjnych.
EKOLOGICZNE								
4	Siedliska wodne	M			Ustawa prawo wodne (Dz. U. 2013, poz. 21 ze zm.). Bezwzględny zakaz likwidacji ze względu na ochronę zasobów wodnych i znaczenie ekologiczne.	Lokalna Obejmują ciek i zbiorniki wodne.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR, zgodne z ewidencją gruntów.	Warstwa informacyjna przekazana przez PBPR uwzględnia też rowy melioracyjne.
5	Siedliska torfowiskowe i inne hydrogeniczne		M		Ustawa prawo wodne (Dz. U. 2013, poz. 21 ze zm.). Zgodnie z ustawą obowiązuje <i>utrzymywania lub poprawa stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych</i> , ale przepisy „ochronne” są warunkowe . Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2015, poz. 909) - ochrona gleb organicznych (torfowych i murszowych wytworzonych w warunkach nadmiernego uwilgotnienia), ale z możliwością zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej pod warunkiem przeprowadzenia procedury określonej w ustawie.	Lokalna/subregionalna Obejmują głównie dna form dolinnych i zagłębienia terenu.	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS – ograniczenie uwzględnione na załącznikach kartograficznych, tylko dla rozległych terenów, pominięto lokalne.	Pożądane wykonanie inwentaryzacji dla całego OMGGS.
6	Siedliska leśne		M		Ustawa o lasach (t. j. Dz. U. 2014, poz. 1153 ze zm.). Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1205). Ochrona lasów, ale z możliwością zgody na wyłączenie z produkcji leśnej, pod warunkiem przeprowadzenia procedury określonej w ww. ustawie.	Regionalna Wszystkie tereny leśne, bez względu na ich powierzchnię.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR, zgodne z ewidencją gruntów.	W kategorii tej mogą być tereny bezleśne jak i mogą do niej nie być włączone tereny w ujęciu ekologicznym leśne.
7	Korytarze ekologiczne			M	Brak umocowania prawnego poza ogólnym w ustawie o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.). Korytarze uwzględniane są w planowaniu przestrzennym uznaniowo .	Regionalna Obejmują głównie formy dolinne i ciągi leśne.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR. Ww. materiały mają dyskusyjny charakter, zarówno zasięgi korytarzy jak i ich ranga budzą szereg wątpliwości. Korytarze wyznaczono bez rzetelnych, merytorycznych podstaw.	Materiał wykorzystano, ale w zmodyfikowanej postaci pod względem zasięgów i bez uwzględnienia rangi korytarzy.
FORMY OCHRONY PRZYRODY (W TYM KRAJOBRAZU)								
8	Park narodowy	M			Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.), Rozporządzenie RM w sprawie utworzenia Słowińskiego Parku Narodowego (Dz. U. 1966, Nr 42, poz. 254) i Rozporządzenie RM w sprawie Słowińskiego Parku Narodowego (Dz. U. 2004, Nr 43, poz. 390). Bezwzględny zakaz inwestycji, poza obiektami służącymi celom parku.	Lokalna Tylko północno-zachodni skraj OMGGS.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR. Istnieje Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody (www.crfor.gdos.gov.pl) oraz portal mapowy RDOŚ (www.portalgis.gdansk.rdos.gov.pl). Nie weryfikowano zgodności materiałów PBPR z ww. rejestrami.	Brak zatwierdzonego planu ochrony Słowińskiego Parku Narodowego.
9	Otulina parku narodowego		M		Podstawy prawne jw. Możliwe inwestowanie pod warunkiem braku zagrożenia dla ochrony przyrody parku.	Lokalna Tylko północno-zachodni skraj OMGGS.	Jw.	Brak zatwierdzonego planu ochrony SPN uwzględniającego otulinę.
10	Rezerваты przyrody	M			Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.) i zarządzenia o ustanowieniu poszczególnych rezerwatów oraz plany ochrony dla niektórych z nich. Bezwzględny zakaz inwestycji, poza obiektami służącymi celom rezerwatu.	Lokalna Najczęściej małe powierzchnie.	Jw.	Tylko niektóre rezerваты posiadają zatwierdzone plany ochrony.

11	Otuliny rezerwatów przyrody		M		Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.) i zarządzenia o ustanowieniu poszczególnych rezerwatów oraz plany ochrony dla niektórych z nich. Możliwe inwestowanie pod warunkiem braku zagrożenia dla ochrony przyrody rezerwatu.	Lokalna Najczęściej małe powierzchnie.	Jw.	Tylko nieliczne rezerваты posiadają otulinę.
12	Parki krajobrazowe	M1a	M1b		Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.), Uchwały Sejmiku Woj. Pomorskiego w sprawie: –Nr 142/VII/11 Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. 2011, Nr 66, poz. 1457); –Nr 143/VII/11 Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. 2011, Nr 66, poz. 1458); –Nr 146/VII/11 Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. 2011, Nr 66, poz. 1461); –Nr 147/VII/11 Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. 2011, Nr 66, poz. 1462). oraz Rozporządzenie Nr 15/2003 Wojewody Pomorskiego w sprawie ustanowienia Planu ochrony Parku Krajobrazowego "Dolina Słupi" (Dz. Urz. Woj. Pom. 2003, Nr 83, poz. 1362). Bezwzględny zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko i możliwość lokalizacji przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, pod warunkiem wykazania w OOS, że nie wystąpi niekorzystny wpływ na przyrodę i krajobraz parku.	Subregionalna Rozległe powierzchniowo obszary, każdy w zasięgu kilku gmin.	Jw.	Tylko Park Krajobrazowy „Dolina Słupi” (południowo-zachodni skraj OMGGS) posiada zatwierdzony plan ochrony.
13	Otuliny parków krajobrazowych			M1a,b	Podstawy prawne jw. Możliwe inwestowanie pod warunkiem braku zagrożenia dla ochrony parku.	Subregionalna Rozległe powierzchniowo obszary, każdy w zasięgu kilku gmin.	Jw.	Tylko Park Krajobrazowy „Dolina Słupi” łącznie z otuliną posiada zatwierdzony plan ochrony.
14	Obszary chronionego krajobrazu	M1a	M1b		Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.) i Uchwała Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. 2010, Nr 80, poz. 1455) – bezwzględny zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko i możliwość lokalizacji przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko, pod warunkiem wykazania w OOS, że nie wystąpi negatywny wpływ na ochronę przyrody i krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.	Regionalna Rozległa, rozbudowana sieć obszarów w zasięgu większości gmin.	Jw.	System ustanowionych OChK jest niepełny terytorialnie i wymaga znacznych uzupełnień.
15	Obszary Natura 2000 mające znaczenie dla Wspólnoty		M		Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.) i Zarządzenia MŚ lub RDOŚ w sprawie zadań ochronnych lub planów ochrony. Możliwe inwestowanie pod warunkiem wykazania braku znaczącego, negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony obszaru, na jego integralność oraz na powiązania z innymi obszarami Natura 2000.	Lokalna/subregionalna W zasięgu występowania siedlisk przyrodniczych i gatunków – przedmiotów ochrony danego obszaru.	Jw. Brak informacji nt. występowania chronionych siedlisk i gatunków dla wszystkich obszarów Natura 2000.	Brak zatwierdzonych planów ochrony dla wszystkich obszarów, dla niektórych obowiązują plany zadań ochronnych.
16	Obszary Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków		M		Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.), Rozporządzenie MŚ w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011, Nr 25, poz. 133 ze zm.) i Zarządzenia Ministra Środowiska lub RDOŚ w Gdańsku w sprawie zadań ochronnych lub planów ochrony. Możliwe inwestowanie pod warunkiem wykazania braku	Lokalna/subregionalna W zasięgu występowania gatunków ptaków i ich siedlisk – przedmiotów ochrony danego obszaru.	Jw. Brak informacji nt. występowania chronionych gatunków ptaków ich stanowisk dla wszystkich obszarów Natura 2000.	Brak zatwierdzonych planów ochrony dla wszystkich obszarów, dla niektórych obowiązują plany zadań ochronnych.

					znaczącego, negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony obszaru, na jego integralność oraz na powiązania z innymi obszarami Natura 2000.			
17	Indywidualne formy ochrony przyrody	M			Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.), rozporządzenia wojewody lub uchwały rad gmin o ustanowieniu formy ochrony. Najczęściej bezwzględny zakaz zmian użytkowania terenu.	Lokalna Najczęściej małe powierzchnie, z wyjątkiem zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.	Jw.	Dotyczy użytków ekologicznych, stanowisk dokumentacyjnych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Wiele położonych jest w zasięgu parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu.
18	Strefy ochrony stanowisk gatunków roślin, grzybów i zwierząt	M			Ustawa o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2013, poz. 627 ze zm.) i Rozporządzenia MŚ w sprawie ochrony gatunkowej: – grzybów (Dz. U. 2014, poz. 1408); – roślin (Dz. U. 2014, poz. 1409); – zwierząt (Dz. U. 2014, poz. 1348). Bezwzględny zakaz zmian użytkowania.	Lokalna Generalnie w promieniu do 500 m od stanowiska gatunku lub całe obiekty występowania.	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS – ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych.	Informacja traktowana przez RDOŚ w Gdańsku jako poufna, np. w odniesieniu do stref ochrony gniazd ptaków.
19	Siedliska przyrodnicze Natura 2000 poza obszarami Natura 2000		M		Rozporządzenie MŚ 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 (tekst jedn.: Dz. U. z dnia 4 grudnia 2014 r., poz. 1713). Tereny możliwego zainwestowania pod warunkiem wykazania braku znaczącego negatywnego wpływu na siedlisko.	Lokalna Najczęściej małe, rozdrobnione powierzchnie.	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS – ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych.	Pod względem formalno-prawnym siedliska te nie podlegają ochronie, ale RDOŚ w Gdańsku egzekwuje ochronę, powołując się na prawo wspólnotowe UE.
20	Planowany park krajobrazowy			M	Uchwała Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. 2009, Nr 172, poz. 3361). Ograniczenie uznaniowe , gdyż nie wiadomo czy park zostanie ustanowiony.	Lokalna/subregionalna Rozległy powierzchniowo obszar, w zasięgu kilku gmin.	„Plan zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego” (2009).	Brak danych z PBPR. Dotyczy Lęborskiego Parku Krajobrazowego.
21	Planowane obszary chronionego krajobrazu			M	Uchwała Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. 2009, Nr 172, poz. 3361). Ograniczenie uznaniowe , gdyż nie wiadomo czy obszary chronionego krajobrazu zostaną ustanowione.	Subregionalna Rozległe powierzchniowo obszary, każdy w zasięgu wielu gmin.	Koncepcja autorska (Kostarczyk, Przewoźniak – red. 2002).	Brak danych z PBPR. Dotyczy kilku nowych OChK i powiększeń istniejących OChK.
ZASOBY UŻYTKOWE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO								
22	Gleby chronione I-III klas bonitacyjnych (poza obszarami administracyjnymi miast)		M		Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2015, poz. 909) - ochrona gruntów z glebami klas I-III, ale z możliwością zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, pod warunkiem przeprowadzenia procedury określonej w ustawie.	Lokalna/subregionalna W części pojeziernej lokalna, w części pobrzeża Bałtyku i doliny Wisły subregionalna.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR, dotyczące kompleksów rolniczej przydatności gleb.	Ze względu na brak informacji w skali OMGGS nt. klas bonitacyjnych, uwzględniono kompleksy rolniczej przydatności gleb 1, 2, 3 i 4 oraz 1z i 2z.
23	Lasy gospodarcze		M		Ustawa o lasach (t. j. Dz. U. 2014, poz. 1153 ze zm.). Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1205) - ochrona lasów, ale z możliwością zgody na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej, pod	Regionalna Z wyłączeniem Żuław Wiślanych.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR, zgodne z ewidencją gruntów.	Lasy poza parkiem narodowym, rezerwatami przyrody i indywidualnymi formami ochrony

					warunkiem przeprowadzenia procedury określonej w ustawie.			przyrody.
24	Lasy ochronne		M		Ustawa o lasach (t. j. Dz. U. 2014, poz. 1153 ze zm.). Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1205). Ochrona lasów, ale z możliwością zgody na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej, pod warunkiem przeprowadzenia procedury określonej w ww. ustawie.	Lokalna/subregionalna W granicach administracyjnych miast powyżej 50 tys. mieszkańców, a na pozostałych terenach głównie w zasięgu podmokłości, stromych stoków itp.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR.	Dotyczy różnych kategorii lasów ochronnych, uwzględniono wszystkie łącznie.
25	Udokumentowane złoża surowców mineralnych		M		Ustawa prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2014, poz. 613 ze zm.) - możliwość zainwestowania terenu pod warunkiem spełnienia określonych wymogów.	Lokalna Niewielkie powierzchnie.	Centralna baza danych geologicznych MIDAS autorstwa PIG (www.dm.pgi.gov.pl).	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR (czyli kopaliny wg ewidencji gruntów) niezgodne z bazą MIDAS. Uwzględniono złoża eksploatowane metodą odkrywkową.
26	Obszary i tereny górnicze		M		Ustawa prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2014, poz. 613 ze zm.) - możliwość zainwestowania terenu pod warunkiem spełnienia określonych wymogów.	Lokalna Niewielkie powierzchnie.	Centralna baza danych geologicznych MIDAS autorstwa PIG (www.dm.pgi.gov.pl)	Brak danych z PBPR.
27	Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody	M			Ustawa prawo wodne (Dz. U. 2013, poz. 21 ze zm.) i Zarządzenia Dyrektora RZGW w Gdańsku w sprawie ustanowienia stref ochronnych poszczególnych ujęć wód. Bezwzględny zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia.	Lokalna Niewielkie powierzchnie, z reguły na zainwestowanych terenach miejskich i wiejskich.	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS – ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych.	W skali opracowań kartograficznych ekspertyzy (1:100.000) są to punkty.
28	Strefy ochrony pośredniej ujęć wody		M		Ustawa prawo wodne (Dz. U. 2013, poz. 21 ze zm.) i Rozporządzenia Dyrektora RZGW w Gdańsku w sprawie ustanowienia stref ochronnych poszczególnych ujęć wody. Wg rozporządzeń możliwość przeznaczenia terenów na cele inwestycyjne, pod warunkiem spełnienia określonych wymogów.	Lokalna/subregionalna Dotyczy 13 ujęć w gminach miejskich: Gdańsk, Gdynia, Sopot, Reda, Rumia, Wejherowo, oraz w gminach wiejskich Kolbudy, Żukowo i ujęcia „Straszyn” (strefa w kilku gminach).	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR - zweryfikowane i uzupełnione na podstawie Rozporządzeń Dyrektora RZGW w Gdańsku w sprawie ustanowienia stref ochronnych poszczególnych ujęć wody (www.bip.rzgw.gda.pl).	Przepisy dotyczące stref ochronnych poszczególnych ujęć różnią się.
29	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (GZWP)			M1a,b	Ustawa prawo wodne (Dz. U. 2013, poz. 21 ze zm.) Wg ww. ustawy można zabronić wznoszenia obiektów budowlanych, w szczególności lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ale brak zarządzeń wykonawczych Dyrektora RZGW w Gdańsku dot. obszarów ochronnych GZWP w zasięgu OMGGS.	Subregionalna Rozległe obszary obejmujące GZWP i ich otoczenie.	Centralna baza danych geologicznych MIDAS autorstwa PIG (www.dm.pgi.gov.pl).	Brak danych z PBPR. Planowane obszary ochronne wyznaczone są w dokumentacjach hydrogeologicznych GZWP – nie są one zatwierdzone. Pominięto GZWP nr 111 „Subniecka Gdańska” (zbiornik kredowy bez proponowanego obszaru ochronnego).
30	Strefy ochrony uzdrowiskowej	M1a	M1b	M2	Ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t. j. Dz. U. 2012, poz. 651 ze zm.) i statut uzdrowiska Sopot. Ograniczenia zróżnicowane w zależności od strefy (A, B i C) i charakteru inwestycji.	Lokalna Tylko strefy w uzdrowisku Sopot.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR. Uwzględniono tylko strefę „B”.	Jastarnia, Jurata i Łeba stanowią uzdrowiska w rozwoju (nie mają statusu uzdrowiska).
31	Przyrodnicze zasoby rekreacyjno-turystyczne			M1a,b	Kryteria uznawania zasobów przyrodniczych za rekreacyjno-turystyczne są uznaniowe , a ich ochronę regulują tylko przepisy dotyczące form ochrony przyrody oraz ogólne zapisy prawa powszechnego o racjonalnym	Regionalna Duża atrakcyjność i przydatność środowiska przyrodniczego większości OMGGS dla	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS Zagadnienie uwzględnione na poziomie rejonów przyrodniczo-turystycznych – koncepcja autorska (Przewoźniak 2004).	Zagadnienie obciążone subiektywizmem ocen.

					(zrównoważonym) wykorzystaniu zasobów środowiska.	rekreacji i turystyki.		
STAN SOZOLOGICZNY ŚRODOWISKA								
32	Obszary ograniczonego użytkowania	M2			Ustawa prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1232 ze zm.)	Lokalna Tylko kilka obszarów wyznaczonych w całym OMGGS.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR. W tkacie procedowania (sierpień 2015 r.) jest ustanowienie nowego obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska i. L. Wałęsy w Gdańsku.	Brak wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania dla wielu obiektów OMGGS, które powinny je posiadać.
33	Strefy ochronne obiektów uciążliwych, w tym zakładów stwarzających zagrożenie poważnej awarii	M2			Ustawa prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1232 ze zm.)	Lokalna	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS Głównie strefy wyznaczone w MPZP – uwzględniono strefy dla istniejących zespołów elektrowni wiatrowych w uśrednionym zasięgu 500 m od nich.	Brak wyznaczenia stref ochronnych dla wielu obiektów OMGGS, które powinny je posiadać.
34	Strefy przemysłowe			M2	Ustawa prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1232 ze zm.)	Lokalna	Brak stref przemysłowych wyznaczonych w zasięgu OMGGS (zadanie starostów powiatów).	
35	Obszary przekroczeń norm zanieczyszczeń środowiska			M2	Ustawa prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1232 ze zm.) i Rozporządzenia MŚ w sprawie: – dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów (Dz. U. 2003, Nr 192, poz. 1883); – dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012, poz. 1031); – dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. 2014, poz. 112); – w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz. U. 2014, poz. 1482) – w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U. 2008 nr 143 poz. 896) – - itd.	Lokalna/subregionalna Zasięgi zmienne w porach dnia (pole em, hałas) i roku (zanieczyszczenia powietrza), słabo udokumentowane pomiarowo.	Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS Dostępne tylko ogólne dane WIOŚ w Gdańsku – ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych.	Normy zanieczyszczeń często są niespełnione w zasięgu OMGGS, zwłaszcza w odniesieniu do hałasu na terenach zainwestowania mieszkaniowego i usług chronionych akustycznie.
36	Strefy uciążliwości środowiskowych wzdłuż autostrady oraz istniejących i planowanych dróg ekspresowych		M2		Ustawa prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2013, poz. 1232 ze zm.) i Rozporządzenia MŚ w sprawie: – dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t. j. Dz. U. 2014, poz. 112); – dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012, poz. 1031).	Lokalna Strefy po ok. 500 m od osi dróg	Zasięgi uciążliwości środowiskowych orientacyjne - ekwidystanty po 500 m od osi istniejących i planowanych dróg, przebiegi planowanych dróg wg materiałów PBPR.	Uciążliwości środowiskowe, zwłaszcza hałas, można ograniczyć przez zastosowanie ekranów akustycznych, ale w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięć przewidziano je tylko w rejonach istniejącej zabudowy chronionej akustycznie.

Źródło: opracowanie własne.

2.2. Ograniczenia wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego

W grupie ograniczeń wynikających z istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb delimitacji terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa uwzględniono:

- **ograniczenia środowiska kulturowego**, wynikające z występowania zabytków oraz z ustanowionych form ochrony zabytków;
- **ograniczenia zagospodarowania terenów**, wynikające z istniejącego użytkowania gruntów, na podstawie danych ewidencyjnych;
- **ograniczenia planowanego zagospodarowania terenów**, wynikające z analizy polityk przestrzennych gmin (na podstawie SUIKZP) oraz wybranych MPZP.

Łącznie uwzględniono 13 ograniczeń (zob. tab. 2), z których część podzielono na szczegółowe ograniczenia, wynikające ze zróżnicowanych uwarunkowań formalno-prawnych i zróżnicowanej kwalifikacji ograniczeń (bezwzględne, warunkowe, uznaniowe) – dotyczy ograniczeń określonych w tab. 2 numerami 1, 2, 4 i 9.

Na mapach roboczych przedstawiono w sumie 11 ograniczeń. Grupy ograniczeń określonej w tab. 2 numerem 3 nie przedstawiono graficznie, gdyż brakuje jednolitych i wiarygodnych informacji przestrzennych w skali całego OMGGS. Grupy ograniczeń określonej w tab. 2 numerem 13 także nie przedstawiono graficznie, ponieważ brakuje jednolitych i wiarygodnych informacji przestrzennych w skali całego OMGGS, a ich analiza na obszarze całego OMGGS nie ma uzasadnienia i zostanie ograniczona do wybranych w wyniku delimitacji terenów.

Ograniczenia podzielono na dotyczące:

M1 – terenów inwestycyjnych (moduł M1);

M2 – terenów rozwoju mieszkalnictwa (moduł M2);

M – zarówno terenów inwestycyjnych (moduł M1), jak i terenów rozwoju mieszkalnictwa (moduł M2).

Ponadto ograniczenia zakwalifikowano do bezwzględnych, warunkowych i uznaniowych, zgodnie z przyjętą metodyką (zob. rozdz. 1.2.).

Szczegółowe zestawienie ograniczeń wynikających z istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego zawiera tab. 2, w której oprócz ww. informacji określono:

- **podstawy prawne ograniczenia** i uzasadnienie jego kwalifikacji do grupy bezwzględnych, warunkowych lub uznaniowych;
- **ranę przestrzenną ograniczenia**, w podziale na:
 - regionalna – ograniczenie dotyczy co najmniej 20% powierzchni OMGGS;
 - subregionalna - ograniczenie dotyczy między 5 a 20% powierzchni OMGGS;
 - lokalna - ograniczenie dotyczy poniżej 5% powierzchni OMGGS i występuje w dużym rozdrobnieniu terytorialnym;

– lokalna/subregionalna/regionalna - ograniczenie zróżnicowane w zależności od konkretnego obiektu czy obszaru należącego do danego ograniczenia;

- **źródła informacji i ocenę ich wiarygodności;**
- **uwagi**, w tym, np.: wyjaśnienie sposobu prezentacji graficznej ograniczenia czy wyjaśnienie założeń autorskich kryterium uznaniowości.

Ograniczenia wynikające ze stanu zagospodarowania przestrzennego służące delimitacji terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa w zasięgu OMGGS zilustrowano kartograficznie na dwóch mapach roboczych w skali 1:100 000:

- **mapa robocza 2** - OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów inwestycyjnych wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania – **analiza**.
- **mapa robocza 3** - OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania – **analiza**.

Niektóre z ograniczeń wymienionych w tab. 2 dla jednego z modułów, stanowią jednocześnie potencjały rozwojowe dla drugiego z modułów – porównaj tab. 3 i tab. 22.

Tabela 2. Ograniczenia lokalizacji terenów inwestycyjnych (M1) i rozwoju terenów mieszkalnictwa (M2) OMGGS wynikające z dziedzictwa kulturowego oraz z istniejącego i planowanego zagospodarowania (kolorami oznaczono ograniczenia uwzględnione na mapach roboczych 2 i 3)

Lp.	Kryteria oceny ograniczeń lokalizacyjnych	Ograniczenia lokalizacyjne: M1 - dla modułu inwestycyjnego, M2 - dla modułu mieszkalnictwa M – dla obydwu modułów			Podstawa prawna ograniczenia i uzasadnienie jego kwalifikacji	Ranga przestrzenna ograniczenia	Źródło informacji i ocena ich wiarygodności	Uwagi
		Bezwzględne	Warunkowe	Uznaniowe				
ŚRODOWISKO KULTUROWE								
1	Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, w szczególności strefy otoczenia zabytków				Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2014 poz. 1446 ze zm.)	Lokalna /subregionalna Ograniczona do granicy działki ewidencyjnej, na której znajduje się obiekt lub obszaru wskazanego w decyzji o wpisie do rejestru zabytków	Wykorzystano materiały kartograficzne przekazane przez PBPR Zestawienie obiektów dostępne na stronie http://www.ochronazabytkow.gda.pl/rejestr-zabytkow/rejestr-zabytkow-nieruchomych/ - zawiera jedynie spis obiektów, bez ilustracji kartograficznej lokalizacja obiektów wpisanych do rejestru zabytków dostępna na stronie: http://www.mapy.zabytek.gov.pl/nid/ Brak danych graficznych przedstawiających granice obszarów stref otoczenia zabytków, przyjęto oznaczenie symbolem jednolitym dla obiektów i obszarów	Niektóre zabytki obszarowe, np. strefy otoczenia zabytków – układów urbanistycznych czy ruralistycznych obejmują znaczące obszary, np. całego miasta wraz z otoczeniem, przez co ranga przestrzenna ograniczenia może wzrosnąć do subregionalnej Wszystkie obiekty i obszary zaznaczono w jednakowy sposób niezależnie od kwalifikacji ograniczenia.
1a	Obszary posiadające zasady ochrony określone w decyzji o wpisie do rejestru zabytków lub w ustaleniach MPZP		M		W niektórych decyzjach o wpisie do rejestru zabytków określone są dokładne zasady zagospodarowania i określone ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. Niektóre obiekty i obszary zabytkowe objęte są MPZP, w których określono nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie.			
1b	Obszary niemające określonych zasad ochrony, nieobjęte MPZP			M	Niektóre decyzje o wpisie do rejestru zabytków zawierają jedynie określenie granic obiektu czy obszaru chronionego, bez wskazania zasad ochrony obowiązujących w obrębie zabytku			
2	Obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków				Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2014 poz. 1446 ze zm.)	Lokalna Ograniczona do granicy stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków wraz ze strefą ochronną, jeśli została ustanowiona.	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR. lokalizacja zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków dostępna na stronie: http://www.mapy.zabytek.gov.pl/nid Brak danych graficznych przedstawiających granice obszarów (ze względu na skalę opracowania załączników kartograficznych) przyjęto oznaczenie symbolem.	Wszystkie obszary zaznaczono w jednakowy sposób niezależnie od kwalifikacji ograniczenia.
2a	Obszary posiadające zasady ochronne określone w decyzji o wpisie do rejestru zabytków lub w ustaleniach MPZP		M		W niektórych decyzjach o wpisie do rejestru zabytków określone są dokładne zasady zagospodarowania i określone ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. Niektóre obiekty i obszary zabytkowe objęte są MPZP, w których określono nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie.			
2b	Obszary niemające wskazania zasad ochrony, nieobjęte MPZP			M	Niektóre decyzje o wpisie do rejestru zabytków zawierają jedynie określenie granic obiektu czy obszaru chronionego, bez wskazania zasad ochrony obowiązujących w obrębie zabytku.			
3	Zinwentaryzowane stanowiska archeologiczne			M	Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2014 poz. 1446 ze zm.)	Lokalna Ograniczona do granicy stanowiska archeologicznego.	Niektóre gminy posiadają informację przestrzenną w dokumentach studiów gmin lub w MPZP. Brak informacji kartograficznej dla całego OMGGS. Na stronie internetowej WKZ znajduje się jedynie spis obiektów – zestawienie według gmin, bez wizualizacji przestrzennej.	Ze względu na brak jednolitej informacji dla całego obszaru oraz ze względu na ilość obiektów zrezygnowano z ich wizualizacji.

4.	Parki kulturowe				Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2014 poz. 1446 ze zm.).	Lokalna/subregionalna (w zależności od wielkości parku kulturowego) Ograniczona do granicy parku kulturowego	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR.	
4.1	Parki kulturowe ustanowione, posiadające plany ochrony i MPZP		M		Plany ochrony parków kulturowych, przyjęte odpowiednimi uchwałami Rad Gmin lub MPZP.		Brak danych graficznych przedstawiających granice obszarów, przyjęto oznaczenie symbolem.	
4.2	Parki kulturowe planowane/rozważane			M	Nieprzewidywalny zakres ograniczeń w lokalizacji zabudowy i w zagospodarowaniu.		Brak danych na dzień sporządzania ekspertyzy – ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych.	
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENU								
5	Istniejąca zabudowa i zainwestowanie – zabudowa o funkcji mieszkalnej			M1	Brak umocowania prawnego. Kryterium uznaniowe.	Lokalna	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR - użytkowanie gruntów wg ewidencji gruntów.	Przyjęto założenie, że tereny zabudowane z funkcją mieszkaniową stanowią barierę dla lokalizacji potencjalnych terenów inwestycyjnych.
6	Istniejąca zabudowa i zainwestowanie – zabudowa o funkcji usługowej, produkcyjnej, magazyny i składy			M2	Brak umocowania prawnego. Kryterium uznaniowe.	Lokalna	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR - użytkowanie gruntów wg ewidencji gruntów.	Przyjęto założenie, że tereny zabudowane bez funkcji mieszkaniowej stanowią barierę dla rozwoju mieszkalnictwa (kształtowanie ekologicznych warunków życia).
7	rejon charakteryzujący się największą ilością zabudowy rozproszonej			M1	Brak umocowania prawnego. Kryterium uznaniowe.	Lokalna/subregionalna	Wyznaczono na podstawie analiz przekazanych przez PBPR – mapa udziału procentowego terenów zabudowanych w podziale na kwadraty o boku 250m	Przyjęto założenie, że rejon, na których występuje obecnie zabudowa rozproszona o funkcji mieszkaniowej stanowią barierę w delimitacji terenów inwestycyjnych w zwartych kompleksach powyżej 20ha.
8	Rejony obowiązujących MPZP dla celów energetyki wiatrowej (istniejące elektrownie wiatrowe wraz ze strefą ochronną)		M2		Prawo miejscowe w postaci uchwał rad gmin i miasta w sprawie uchwalenia MPZP. Bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w zasięgu stref.	Lokalna	Materiały kartograficzne przekazane przez PBPR, dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych.	
9a	Tereny zamknięte	M			Ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199), decyzje administracyjne właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Zakaz inwestowania z wyjątkiem obiektów z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa.	Lokalna/subregionalna /regionalna (w zależności od wielkości terenu zamkniętego i jego ewentualnej strefy ochronnej)	Materiały kartograficzne i informacje przekazane przez PBPR oraz informacje własne autorów ekspertyzy.	
9b	Strefy ochronne terenów zamkniętych		M		Brak unormowania prawnego dla ustanawiania stref ochronnych terenów zamkniętych. Inwestowanie musi być podporządkowane celom obronności i bezpieczeństwa państwa jest możliwe pod warunkiem dostosowania parametrów inwestycji do określonych		Brak informacji kartograficznych. Wizualizację kartograficzną dla obiektu w Redzikowie (gm. Słupsk) oraz Miłocin (gm. Cedry Wielkie) wykonano na podstawie opisowych danych wyjściowych.	Informacja o utworzeniu stref ochronnych nie jest publicznie dostępna; niejasne są kryteria ich tworzenia.

					w decyzji o ustanowieniu strefy ochronnej terenu zamkniętego.			
PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU wg polityk przestrzennych gmin (SUiKZP)								
10	Planowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (np. MU, UM, ML, UT)			M1	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199). Kryterium uznaniowe. Brak wymogów prawnych dla ilości i wielkości rezerw terenowych – polityka uznaniowa samorządu gminnego.	Lokalna	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUiKZP gmin oraz częściowo na podstawie MPZP.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów mogą podlegać modyfikacjom.
11	Planowana zabudowa o funkcji produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, magazynów i składów (bez zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej)			M2	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199). Kryterium uznaniowe. Brak wymogów prawnych dla ilości i wielkości rezerw terenowych – polityka uznaniowa samorządu gminnego.	Lokalna	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUiKZP gmin oraz częściowo na podstawie MPZP.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów mogą podlegać modyfikacjom.
12	Rejony planowanych urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych wg obowiązujących MPZP i SUiKZP gmin			M2	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199). Kryterium uznaniowe. Brak wymogów prawnych dla ilości i wielkości rezerw terenowych – polityka uznaniowa samorządu gminnego.	Lokalna	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUiKZP gmin oraz częściowo na podstawie MPZP i materiałów kartograficznych przekazanych przez PBPR.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów mogą podlegać modyfikacjom.
13	Tereny objęte planami miejscowymi dla potrzeb powyższych funkcji, tj.: zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów oraz terenów zabudowy funkcji mieszanych			M	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199). Kryterium uznaniowe.	Lokalna	Brak jednolitej informacji dla całego OMGGS – ograniczenie pominięte na załącznikach kartograficznych.	Zmiana MPZP jest możliwa, jednakże należy brać pod uwagę skutki formalno- prawne (w szczególności finansowe) dla budżetów gmin.

Źródło: opracowanie własne.

3. DELIMITACJA TERENÓW INWESTYCYJNYCH

3.1. Potencjały rozwojowe

W delimitacji terenów inwestycyjnych uwzględniono potencjały sprzyjające rozwojowi inwestycji w czterech podstawowych kategoriach (zob. tab. 3):

- **transport;**
- **infrastruktura techniczna;**
- **istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu;**
- **planowane zagospodarowanie terenu według polityk przestrzennych gmin.**

W kategorii transport wskazano 9 kryteriów związanych z różnymi formami transportu (drogowego, kolejowego, lotniczego i morskiego), sprzyjających rozwojowi różnych działalności gospodarczych. W kategorii infrastruktura techniczna wskazano 3 kryteria, w tym wszystkie związane z istniejącą i potencjalną dostępnością do źródeł energii (gazu ziemnego i energii elektrycznej), co jest szczególnie istotne w działalności produkcyjnej o charakterze energochłonnym. W kategoriach istniejącego i planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu wskazano w sumie (w obu kategoriach) 4 kryteria, które związane są z istniejącym lub potencjalnym zainwestowaniem gospodarczym na obszarach preferowanych przez poszczególne samorządy gminne.

Ponadto dla każdego wskazanego w tab. 3 potencjału określono:

- **zasięg oddziaływania potencjału**, w podziale na:
 - lokalny, dotyczący potencjałów o zasięgu oddziaływania w skali OMGGS, co najwyżej w skali województwa;
 - ponadlokalny – krajowy, dotyczący potencjałów o zasięgu oddziaływania w skali kraju, sprzyjających działalnościom o zasięgu ponadregionalnym,
 - ponadlokalny – międzynarodowy, dotyczący potencjałów o międzynarodowym znaczeniu dla działalności o zasięgu międzynarodowym;
- **źródła informacji o danych niezbędnych do konstrukcji potencjału;**
- **uwagi.**

Potencjały sprzyjające delimitacji terenów inwestycyjnych zilustrowano kartograficznie na mapie roboczej – z przedstawieniem każdego potencjału wymienionego w tab. 3:

- **mapa robocza 3 - OMGGS.** Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów inwestycyjnych wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania – **analiza**. 1:100 000.

Analiza pokrycia przestrzeni OMGGS ze zdiagnozowanymi potencjałami wskazuje, że dotyczą one 22% powierzchni OMGGS. Potencjały o międzynarodowym zasięgu oddziaływania znajdują się wyłącznie w obszarze rdzenia OMGGS oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie (gminach ościennych).

Potencjały sprzyjające delimitacji terenów inwestycyjnych zilustrowano kartograficznie także na mapie roboczej 4 (w sposób syntetyczny), łącznie z ograniczeniami środowiskowymi omówionymi w rozdziale 2 niniejszego opracowania, przedstawiając je w jednakowy sposób, bez rozróżnienia graficznego poszczególnych potencjałów:

- **mapa robocza 4** - OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów inwestycyjnych – **synteza**. 1:100 000.

Analiza porównawcza ograniczeń i potencjałów wskazuje, że możliwość lokalizacji nowych terenów inwestycyjnych na obszarach nie posiadających ograniczeń jest bardzo mała, biorąc pod uwagę rozważaną w niniejszym opracowaniu wielkość terenu (min. 20 ha) - stwierdzić należy, że praktycznie nie występuje. Większość terenów znajdujących się w granicach wyspecyfikowanych potencjałów inwestycyjnych posiada środowiskowe ograniczenia lokalizacyjne, omówione w rozdziale 2, zatem poszukiwania terenów inwestycyjnych muszą skoncentrować się na obszarach posiadających ograniczenia, określone jako uznaniowe (zgodnie z przyjętą metodyką - zob. rozdz. 1.2.).

Tabela 3. Potencjały sprzyjające lokalizacji terenów inwestycyjnych (moduł M1)

Lp.	Opis potencjału sprzyjającego lokalizacji	Zasięg oddziaływania potencjału	Źródła informacji o danych niezbędnych do konstrukcji potencjału	Uwagi
TRANSPORT				
1	Położenie w odległości do 3 km od istniejących i projektowanych węzłów autostrady A1, dróg ekspresowych S6 i S7 oraz Obwodnicy Trójmiasta, Obwodnicy Metropolitalnej, OPAT, obwodnicy Żukowa.	Ponadlokalny - krajowy	Przebiegi dróg istniejących, projektowanych oraz węzłów drogowych (istniejących i projektowanych) na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Ze względu na ograniczoną ustawowo dostępność samej drogi przyjęto odległość od węzłów.
2	Położenie w odległości do 1km w pasie wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich.	Lokalny	Przebiegi dróg istniejących i projektowanych na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Kryterium określające możliwość lokalizacji terenów inwestycyjnych w zasięgu projektowanego bezpośredniego zjazdu z drogi, ważne także w aspekcie dostępności do dróg wyższej kategorii (ekspresowych i autostrad).
3	Położenie w odległości do 1 km od stacji i przystanków kolejowych na czynnych liniach kolejowych.	Ponadlokalny - krajowy	Lokalizacja stacji i przystanków kolejowych na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Kryterium ważne w szczególności dla działalności wykorzystujących transport kolejowy.
4	Położenie w odległości do 5 km od portów w Gdańsku i Gdyni.	Ponadlokalny - międzynarodowy	Lokalizacja portów na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Kryterium ważne w szczególności dla działalności związanych z gospodarką morską.
5	Położenie w odległości do 3 km od portów i przystani o potencjale gospodarczym	Ponadlokalny – krajowy (międzynarodowy)	Lokalizacja portów i przystani na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Dotyczy portów i przystani posiadających możliwości przeładunku towarów, w tym projektowanych do rozwoju takich funkcji, dotyczy portów i przystani w miejscowościach: Łeba, Władysławowo, Tczew, Malbork.
6	Położenie w granicach najlepszej dostępności do istniejącego portu lotniczego (Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy) – określono odległością 5km od lotniska, ograniczone od strony Trójmiasta odległością 3km od węzłów Obwodnicy Trójmiasta (droga S6) określone jest jako najlepsza dostępność do portu lotniczego	Ponadlokalny - międzynarodowy	lokalizacja portu lotniczego oraz przebiegi dróg na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR	Kryterium sprzyja dostępności terenów inwestycyjnych prowadzących działalności na arenie międzynarodowej
7	Położenie w granicach dobrej dostępności kolejowej do istniejącego portu lotniczego (Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy) – do 500m od przystanków PKM	Ponadlokalny - międzynarodowy	przebiegi linii kolejowej oraz planowanych przystanków PKM na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR	Kryterium sprzyja dostępności terenów inwestycyjnych prowadzących działalności na arenie międzynarodowej
8	Położenie w granicach dobrej dostępności do istniejącego portu lotniczego (Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy) - określono obszarem ograniczonym 3 km od węzłów dróg: od wschodu Obwodnicy Trójmiasta, od południa Obwodnicy Południowej i projektowanej Obwodnicy Metropolitalnej i Obwodnicy Żukowa, od północy Obwodnicy Trójmiasta oraz projektowanej drogi S6, od zachodu Obwodnicy Metropolitalnej oraz odległość 500m od istniejącej drogi krajowej nr 20.	Ponadlokalny - międzynarodowy		Czas dojazdu do istniejącego portu lotniczego (Port Lotniczy im. Lecha Wałęsy) do 15min). Kryterium sprzyja dostępności terenów inwestycyjnych prowadzących działalności na arenie międzynarodowej.
9	Położenie nieruchomości w granicach dobrej dostępności do potencjalnego portu lotniczego (Kosakowo) 5km od lotniska	Ponadlokalny - międzynarodowy	Zasięg portu lotniczego na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Kryterium sprzyja dostępności terenów inwestycyjnych prowadzących działalności na arenie międzynarodowej.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA				
10	Położenie w zasięgu dostępności do gazu przewodowego.	Lokalny	Wykorzystano materiały dostępne na stronie: http://www.gdansk.psgaz.pl/ dotyczące miejscowości posiadających dostęp do sieci gazowej.	Kryterium dotyczy terenów inwestycyjnych o specyfice produkcji wymagającej dostępności do sieci gazowej. Plany rozwoju sieci gazowej są dostosowywane do zapotrzebowania odbiorców i możliwości rozbudowy sieci.
11	Położenie w obszarze przewidywanym do gazyfikacji.	Lokalny	Wykorzystano materiały dostępne na stronie: http://www.gdansk.psgaz.pl/ dotyczące planowanej gazyfikacji miejscowości.	Kryterium dotyczy terenów inwestycyjnych o specyfice produkcji wymagającej dostępności do sieci gazowej.
12	Położenie w dobrej dostępności do sieci elektroenergetycznej wysokich napięć – możliwość bezpośredniego włączenia w stację elektroenergetyczną.	Ponadlokalny - krajowy	Wykorzystano materiały przekazane przez PBPR w zakresie istniejącej sieci elektroenergetycznej.	Kryterium dotyczy terenów inwestycyjnych o specyfice produkcji energochłonnej. Na załączniku kartograficznym oznaczono stacje elektroenergetyczne o zasięgu krajowym 400/110kV
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENU				
13	Istniejąca zabudowa i zainwestowanie – zabudowa o funkcji usługowej, produkcyjnej, magazyny i składy, w tym tereny nieużytkowane.	Lokalny	Wykorzystano materiały kartograficzne przekazane przez PBPR- użytkowanie gruntów wg ewidencji gruntów.	Tereny zabudowane (także obecnie nieużytkowane) stanowią potencjał rozwojowy terenów inwestycyjnych na obszarach tzw. „ <i>brown field</i> ”
PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU wg polityk przestrzennych gmin				
14	Planowana zabudowa o funkcji produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, magazynów i składów (bez zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej).	Lokalny	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUIKZP.	Zgodność terenów rozwojowych z polityką przestrzenną gmin.
15	Planowana zabudowa - obszary planowanej zabudowy wielofunkcyjnej.	Lokalny	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUIKZP.	Zgodność terenów rozwojowych z polityką przestrzenną gmin.
16	Planowana zabudowa o funkcji usługowej.	Lokalny	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUIKZP.	Zgodność terenów rozwojowych z polityką przestrzenną gmin.

Źródło: opracowanie własne.

3.2. Wyniki konsultacji z przedstawicielami samorządów

W trakcie opracowania niniejszej ekspertyzy wykonano badanie ankietowe wśród samorządów gminnych i powiatowych położonych w granicach OMGGS. Treść ankiety skierowanej do wszystkich samorządów (z wyjątkiem powiatów grodzkich: Gdańsk, Gdynia, Sopot) była następująca:

Celem ankiety jest rozpoznanie preferencji rozwojowych w zakresie terenów inwestycyjnych. Ankieta dotyczy terenów o powierzchni **minimum 20 hektarów**, w podstawowych trzech kategoriach działalności wymienionych w poniższej tabeli.

Prosimy o wpisanie w tabeli nazwy **miejsowości**, w której zlokalizowany jest teren oraz podanie, w miarę możliwości, **charakterystycznych parametrów terenu**, np. nr działki ewidencyjnej, powierzchni terenu, własności nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, itp.

Jeśli w Państwa Gminie jest inwestor zainteresowany lokalizacją przedsięwzięcia o znaczącej skali prosimy o przekazanie takiej informacji celem uwzględnienia w opracowaniach polityki przestrzennej Obszaru Metropolitalnego Trójmiasta.

Lp.	Przewidywany, możliwy rodzaj działalności	Miejscowość	Charakterystyczne parametry terenu
1	przemysł uciążliwy (np. przemysł samochodowy, petrochemiczny)		
2	lekka produkcja, bazy, składy i usługi		
3	terenochłonne usługi o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne)		

Prosimy o podanie informacji nt. planowanych lokalizacji przedsięwzięć o znaczącej skali w województwie.

.....

Na 55 gmin z ośmiu powiatów ziemskich położonych w granicach OMGGS, ankietę złożyło 18 gmin. Tereny inwestycyjne wskazane przez samorządy jako preferowane zestawiono w tab. 4. (kolorem szarym zaznaczono samorządy, które nie złożyły ankiety)

Tabela 4 Wyniki ankiety preferencji rozwojowych samorządów gminnych z obszaru OMGGS w zakresie terenów inwestycyjnych.

Lp.	Gmina	Wskazane tereny inwestycyjne, w tym z przeznaczeniem pod:			Inne wskazane tereny
		Przemysł uciążliwy	Lekka produkcja, bazy, składy i usługi	Terenochłonne usługi o charakterze metropolitalnym	
Powiat gdański					
1	gm. Cedry Wielkie				
2	gm. Kolbudy				
3	gm. Pruszcz Gdański	---	Przejazdowo dwa tereny (47 i 85 ha) Rusocin 52 ha Cieplewo 43 ha Rekcin 32 ha Borkowo 50 ha	Goszyn – park rekreacyjny	---
4	m. Pruszcz Gdański		Tzw. Bałtycka Strefa Inwestycyjna III Rejon ul. Kopernika	Cukrownia Pruszcz – pow. ok. 19 ha	
5	gm. Przywidz				
6	gm. Pszczółki				
7	gm. Suchy Dąb				
8	gm. Trąbki Wielkie				

Powiat kartuski					
9	gm. Chmielno	---	---	---	---
10	m. i gm. Kartuzy	---	---	---	---
11	gm. Przodkowo				
12	gm. Sierakowice				
13	gm. Somonino				
14	gm. Stężycza				
15	gm. Sulęczyno	---	---	Ostrów Mausz – planowany ośrodek przygotowań paraolimpijskich MAUSZ – pow. 20,77 ha	---
16	m. i gm. Żukowo	Wieś Barniewice – 161,9 ha Wieś Czaple – 63 ha Korytarz inwestycyjny pomiędzy drogą krajową nr 20 a obwodnicą metropolitalną: • Tuchom – ok. 28 ha • Małkowo – ok. 82 ha • Miszewo – ok. 108 ha	---	---	---
Powiat lęborski					
17	gm. Cewice				

18	m. Łębork	---	Teren w obszarze Łębork-Wschód – ok. 36 ha Rejon ul. Majkowskiego – ok. 20 ha Rejon ul. Pionierów – ok. 10 ha Rejon ul. Jana Pawła II – ok. 5 ha Rejon ul. Abrahama – ok. 10 ha	---	---
19	m. Łeba	---	---	---	Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej oraz usług turystyki o powierzchniach od 4,82 ha do 9,08 ha łącznie wskazano 9 odrębnych terenów
20	gm. Nowa Wieś Lęborska				
21	gm. Wicko	---	---	---	Planowany park rozrywki z kompleksem rekreacyjnym m. Charbrowo – ok. 16 ha
Powiat malborski					
22	gm. Malbork				

23	m. Malbork				
24	gm. Miłoradz				
24	m. i gm. Nowy Staw				
26	gm. Lichnowy				
27	gm. Stare Pole				
Powiat nowodworski					
28	m. Krynica Morska				
29	m. i gm. Nowy Dwór Gdański				
30	gm. Ostaszewo				
31	gm. Stegna				
32	gm. Sztutowo				
Powiat pucki					
33	m. Hel				
34	m. Jastarnia				
35	gm. Kosakowo				
36	gm. Krokowa	Kartoszyno	Kartoszyno	Wierzchucino	Obiekty rekreacyjno – sportowe o całorocznym przeznaczeniu – m. Dębki i Białogóra

37	gm. Puck				
38	m. Puck	---	---	---	---
39	m. i gm. Władysławowo	Władysławowo – pow. ok. 120 ha	Władysławowo – pow. ok. 50 ha	Władysławowo – pow. ok. 2,8 ha	
Powiat tczewski					
40	m. i gm. Gniew				
41	gm. Morzeszczyn				
42	m. i gm. Pelplin				
43	gm. Subkowy				
44	gm. Tczew				
45	m. Tczew	---	Tzw. Nowe Centrum Tczewa – 18,6 ha Tzw. Sady – 51,1 ha	Tzw. Poligon - 147,19 ha	---
Powiat wejherowski					
46	gm. Choczewo	---	Wskazano 4 rozłączne tereny w miejscowości Choczewko o pow. od 2,18 ha do 7,46 ha	---	---
47	gm. Gniewino				
48	gm. Linia				
49	gm. Luzino				

50	gm. Łęczyce	---	Obręb Godętowo – pow. 28,2852 ha	---	---
51	m. Reda				
52	m. Rumia	---	1 Strefa Dąbrowskiego – 35,0486 ha 2. Projektowana strefa inwestycyjna 1 – 53,5212 ha 3. Projektowana strefa inwestycyjna 2 – 37,1149 ha 4. Projektowana strefa inwestycyjna 3 – 41,8168 ha	Park rekreacyjny „Ujęcie Wody Rumia Janowo” – 18,2246 ha	---
53	gm. Szemud	Rejon m. Koleczkowo-Kielno-Dobrzewino – pow. ok. 60 ha m. Donimierz – pow. ok. 16,5 ha	Rejon m. Koleczkowo-Kielno-Dobrzewino – pow. ok. 60 ha m. Donimierz – pow. ok. 16,5 ha	---	---
54	gm. Wejherowo	Łęzyce – pow 21,4624 ha	Gościcino (dwa tereny): – pow. 26,9902 ha - pow. 42,3358 ha	Kapino – pow. 113,0941	---
55	m. Wejherowo				

Źródło: opracowanie własne na podstawie złożonych ankiet.

W pracach inwentaryzacyjnych terenów inwestycyjnych zapewniono udział przedstawicieli powiatowych i gminnych samorządów oraz instytucji otoczenia biznesu (również podmiotów prywatnych), posiadających informacje dotyczące oferty inwestycyjnej na określonym obszarze. Odbyło się po jednym spotkaniu w każdym z powiatów ziemskich OMGGS w dniach:

- powiat malborski - 14 lipca 2015r.
- powiat wejherowski - 29 lipca 2015 r.
- powiat lęborski - 5 sierpnia 2015 r.
- powiat pucki - 6 sierpnia 2015 r.
- powiat kartuski - 7 sierpnia 2015 r.
- powiat nowodworski - 11 sierpnia 2015 r.
- powiat gdański - 13 sierpnia 2015 r.
- powiat tczewski - 17 sierpnia 2015 r.

oraz jedno spotkanie z przedstawicielami tzw. pomorskiego środowiska biznesowego dnia 25 sierpnia 2015 r.

Syntetyczne wnioski z dyskusji podczas spotkań w powiatach ziemskich oraz podczas spotkania z przedstawicielami otoczenia biznesu są następujące:

- powierzchnia 20 ha dla preferowanych terenów inwestycyjnych w skali OMGGS jest zbyt duża; większość samorządów gminnych nie jest w stanie wskazać takiego terenu na obszarze swojej gminy (stanowisko samorządów);
- zdaniem przedstawicieli otoczenia biznesu istnieje potrzeba przygotowania oferty terenów inwestycyjnych o wielkości co najmniej 500 ha dla tzw. „dużego i uciążliwego” inwestora, gdyż w tym zakresie obszar północnej Polski zdecydowanie przegrywa w konkurencji z południem Polski i nie wykorzystuje potencjału zaplecza portowego;
- ważniejsza jest segregacja funkcji i dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną + dostępność komunikacyjna niż sama powierzchnia terenów inwestycyjnych;
- samorządy pozytywnie postrzegają funkcjonowanie w ramach OM i upatrują w tym szanse dalszego rozwoju; niektóre obawiają się jednak o swoje peryferyjne położenie i o to, że miasta rdzenia OMGGS „wchłaniają” to co najlepsze;
- trzeba uszanować prawo gmin do samostanowienia i decydowania o swoim zagospodarowaniu przestrzennym, ingerencja samorządu województwa nie może wkraczać w kompetencje gmin;
- istnieje potrzeba dostarczenia gminom narzędzi przeciwdziałania chaosowi w przestrzeni, chociażby poprzez zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa, który w etapie uzgodnień projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego może okazać się wsparciem na niepokonane chęci rozwoju zagospodarowania przestrzennego;
- zdaniem niektórych samorządów plan zagospodarowania przestrzennego województwa powinien narzucić warunki do inwestowania w poszczególnych obszarach regionu;

-
- gminy położone w sąsiedztwie rdzenia OMGGS sprzeciwiają się ograniczeniom/blokadom (np. tworzoną przez samorząd wojewódzki w nowym planie zagospodarowania przestrzennego) dla rozwoju mieszkalnictwa na swoim obszarze;
 - samorządy gminne wg ich własnych spostrzeżeń mają słabą, niewystarczającą wiedzę o konkretnych zamierzeniach samorządu województwa, o możliwościach dofinansowania działań na poziomie gminnym
 - przyczyną wielu nieprawidłowości w sposobie zagospodarowania przestrzennego gmin jest słabość regulacji prawnych, gminom bardzo trudno jest skutecznie odmawiać wydawania decyzji o warunkach zabudowy, nawet w sytuacjach ewidentnych sprzeczności z ustalonymi kierunkami rozwoju gmin wynikającymi np. ze SUIKZP;
 - w obecnym systemie prawnym dot. planowania przestrzennego bardzo trudne jest przygotowanie oferty inwestycyjnej elastycznej, a jednocześnie dość konkretnej i odpowiadającej na ewentualne zapotrzebowanie pojawiającego się inwestora;
 - istotnym problemem dla możliwości rozwojowych gmin są ograniczenia w skali ponadlokalnej (np. kwestia zasięgów stref ograniczonego użytkowania wokół lotniska wojskowego w Królewie Malborskim czy „blokada” inwestycyjna terenów w związku ze specustawą dot. energetyki jądrowej w Żarnowcu);
 - gminy powiatów wschodniej części OMGGS (nowodworski i malborski) chciałyby, aby w dokumentach wojewódzkich położyć odpowiedni nacisk na ochronę walorów krajobrazowych Żuław oraz na optymalne wykorzystanie potencjału dla rolnictwa (obszar strategiczny rozwoju rolnictwa) i dla turystyki (Zamek w Malborku, rzeka Nogat, Pętla Żuławska, położenie nadmorskie) także turystyki przygranicznej i w rozwijaniu współpracy zagranicznej, również gospodarczej (bliskość Kaliningradu);
 - samorządy podkreślają wagę powiązań komunikacyjnych wiążących powiaty/gminy z rdzeniem OMGGS (także tych realizowanych lub planowanych – przesądzonych), postrzegając to jako główny potencjał rozwojowy, szczególnie w zakresie terenów inwestycyjnych;
 - nie bez znaczenia na ewentualne pomysły dotyczące rozwoju powiatu, czy poszczególnych gmin, ma kadencyjność samorządów; „presja polityczna” na doraźne sukcesy ma negatywny wpływ na strategiczne decyzje rozwojowe

Złożone ankiety oraz szczegółowe informacje na temat każdego spotkania zawarte są w materiałach roboczych stworzonych na potrzeby niniejszego opracowania, tj.: „Sprawozdanie z przeprowadzonych konsultacji z samorządami w ramach przygotowania <Dostępność terenów inwestycyjnych oraz możliwości rozwoju mieszkalnictwa w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk – Gdynia – Sopot. Ekspertyza wspomagająca opracowanie Koncepcji przestrzennego zagospodarowania Obszaru Metropolitalnego Gdańsk - Gdynia – Sopot>”.

3.3. Delimitacja autorska

Podstawową **zasadą wyznaczenia terenów inwestycyjnych**, mogących stanowić ofertę dla terenochłonnych funkcji gospodarczych w OMGGS było:

1. Brak ograniczeń rozwoju zabudowy dla modułu M1 zidentyfikowanych w niniejszym opracowaniu i opisanych w rozdziale 2 i istnienie potencjału sprzyjającego rozwojowi inwestycji (zob. tab. 3) - w pierwszym etapie **delimitacji eksperckiej**.
2. Występowanie ograniczeń rozwoju zabudowy określonych jako uznaniowe (zgodnie z przyjętą metodyką - zob. rozdz. 1.2.) dla modułu M1 zidentyfikowanych w niniejszym opracowaniu i opisanych w rozdziale 2 i istnienie potencjału sprzyjającego rozwojowi inwestycji (zob. tab. 3) - w drugim etapie **delimitacji eksperckiej**.

Preferowane były tereny, w obrębie których zlokalizowano więcej niż jeden potencjał rozwojowy z różnych kategorii. W wyniku takiej analizy (tzw. **delimitacji eksperckiej**) zdelimitowano wstępnie 18 rejonów, w których lokalizacja terenochłonnych funkcji gospodarczych jest najkorzystniejsza. Szczegółowa analiza uwarunkowań każdego rejonu lokalizacji potencjalnych terenów inwestycyjnych doprowadziła do określenia 22 terenów (zob. tab. 5 i 6), w tym:

- predysponowanych dla inwestycji przemysłu uciążliwego z zakresu przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej – 5 terenów;
- predysponowanych dla inwestycji lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – 12 terenów,
- predysponowanych dla inwestycji terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne) – 5 terenów.

Kolejny etap delimitacji terenów dotyczył szczegółowej analizy wyników przeprowadzonych konsultacji ekspertyzy z samorządami gminnymi i instytucjami otoczenia biznesu (zob. rozdział 3.2). Podczas spotkań i w treści złożonych ankiet ujawnione zostały potencjalne tereny inwestycyjne (przy czym brane pod uwagę były jedynie wskazane tereny o powierzchni min. 20 ha), przygotowane przez gminy jako oferty inwestycyjne, dla których sporządzono MPZP. Skłoniło to autorów ekspertyzy do przeprowadzenia dodatkowej analizy, polegającej na sprawdzeniu ustaleń MPZP obowiązujących w obrębie potencjałów sprzyjających lokalizacji terenów inwestycyjnych określonych w tab. 3. Zatem jako tereny zdelimitowane w wyniku konsultacji z samorządami gminnymi i instytucjami otoczenia biznesu uznano także tereny położone w obszarze zidentyfikowanych potencjałów rozwojowych (zob. tab. 3) posiadające MPZP, w których jako przeznaczenie terenu wskazano tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, zabudowy usługowej (z wyłączeniem usług publicznych) lub łączone produkcyjno-usługowe. Uznano, że dla tych terenów, poprzez sporządzenie planów miejscowych samorządy gminne dokonały niwelacji ograniczeń warunkowych (zgodnie z przyjętą metodyką - zob. rozdz. 1.2.), np. uzyskano zgodę Ministra

Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i tereny te należy traktować jako przygotowane prawnie do zainwestowania.

W wyniku powyższej analizy (**wynikającej z konsultacji ekspertyzy z samorządami gminnymi i instytucjami otoczenia biznesu**) zdelimitowano 13 kolejnych terenów (zob. 5 i 6), w tym:

- predysponowane dla inwestycji przemysłu uciążliwego z zakresu przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – 1 teren;
- predysponowane dla inwestycji lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – 12 terenów.

Wskazany powyżej podział terenów na rodzaje funkcji gospodarczej ma charakter umowny. Zakłada się, że w terenach predysponowanych dla inwestycji przemysłu uciążliwego z zakresu przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej możliwa jest realizacji inwestycji z zakresu lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Jedynie tereny predysponowane dla inwestycji terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne), ze względu na specyfikę funkcjonowania, nie powinny być przeznaczane na funkcje produkcyjne, bazy, składy, magazyny, itp.

Dodatkowo, w trakcie analiz, zdelimitowano dwa duże powierzchniowo tereny, jako bardzo atrakcyjne dla lokalizacji terenochłonnych funkcji gospodarczych, lecz posiadające ograniczenia prawne w zagospodarowaniu tych terenów. Dotyczy to terenów lotnisk w Kosakowie i w Pruszczu Gdańskim, które stanowią obecnie tereny zamknięte, wojskowe ważne dla obronności i bezpieczeństwa Państwa. W kierunkach rozwojowych tych terenów, zarówno ze strony właściciela terenów, ale także gmin, na obszarze których położone są te tereny, przewidywane są inne, nowe możliwości rozwojowe. W sytuacji decyzji o zniesieniu terenu zamkniętego w tych obszarach, stanowią one będą bardzo atrakcyjną rezerwę inwestycyjną, w szczególności dla lokalizacji produkcji, baz, składów i magazynów². Dodatkowo są to jedne z nielicznych zdelimitowanych terenów o charakterze *brown field*.

Spośród 35 wszystkich zdelimitowanych terenów wybrano 14 terenów wskazanych do umieszczenia w katalogu terenów inwestycyjnych OMGGS **o najlepszych warunkach do rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych wskazanych do przygotowania ofertowego w pierwszej kolejności, są to tzw. tereny priorytetowe**, w tym:

- predysponowane dla inwestycji przemysłu uciążliwego z zakresu przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej – 2 tereny;

² Na terenie obecnego lotniska wojskowego w Kosakowie inwestowanie możliwe w przypadku rezygnacji z realizacji lotniska cywilnego na tym terenie.

- predysponowane dla inwestycji lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – 8 terenów;
- predysponowane dla inwestycji terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne) – 4 tereny.

Kryteria wyboru **terenów priorytetowych** wskazanych do przygotowania ofertowego w pierwszej kolejności były następujące:

- 1) odpowiednia wielkość terenu umożliwiająca lokalizację różnorodnych funkcji, także z możliwością podziału terenu,
- 2) brak ograniczeń środowiskowych, lub ograniczenia środowiskowe zostały zniwelowane poprzez wydanie stosownych decyzji administracyjnych (tereny przygotowane prawnie do zabudowy),
- 3) najkorzystniejsze położenie względem głównych korytarzy transportu lądowego oraz zazwyczaj dodatkowa możliwość wykorzystania transportu morskiego lub lotniczego,
- 4) możliwość nawiązania do istniejących terenów zabudowy produkcyjnej lub usługowej – zwiększenie istniejącego potencjału inwestycyjnego,
- 5) najkorzystniejsze położenie względem infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy poszczególnych sieci,
- 6) brak ograniczeń ze strony zabudowy kolidującej z lokalizacją działalności produkcyjnej (w szczególności o funkcji mieszkaniowej),
- 7) zgodność planowanych inwestycji z polityką przestrzenną gmin wyrażoną w SUiKZP oraz z obowiązującymi MPZP.

Wszystkie tereny ujęte w katalogu terenów inwestycyjnych OMGGS posiadają tzw. Karty informacyjne (zob. rozdział 3.4).

Na załączniku kartograficznym - OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000) wyznaczono:

- rejony lokalizacji terenów inwestycyjnych o najlepszych warunkach do rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych, ujętych w katalogu terenów inwestycyjnych OMGGS wskazanych do przygotowania ofertowego w pierwszej kolejności (tereny priorytetowe) w podziale na tereny wynikające z delimitacji eksperckiej i wynikające z konsultacji ekspertyzy z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu;
- pozostałe potencjalne tereny inwestycyjne dla rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych w podziale na tereny wynikające z delimitacji eksperckiej i wynikające z konsultacji ekspertyzy z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu;
- potencjalna rezerwa terenu inwestycyjnego, możliwa do realizacji w przypadku decyzji o zniesieniu terenu zamkniętego.

Tabela 5 Katalog terenów inwestycyjnych o najlepszych warunkach do rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych wskazanych do przygotowania ofertowego w pierwszej kolejności (tereny priorytetowe)

Nr na zał. kartog.	Lokalizacja	Powierz- chnia [ha]	Stan zainwestowania	Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	Sposób delimitacji
1.	powiat pucki m. Władysławowo	247	tereny niezainwestowane (green field)	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	delimitacja ekspercka
2.	powiat m. Gdynia, m. Gdynia, dzielnica Orłowo	131	tereny niezainwestowane (green field)	inwestycje terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym	delimitacja ekspercka
3.	powiat m. Gdynia, m. Gdynia, dzielnica Orłowo	50	tereny niezainwestowane (green field)	inwestycje terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym	delimitacja ekspercka
4.	powiat kartuski gm. Żukowo miejsc. Barniewice	143	tereny niezainwestowane (green field)	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu
5.	powiat m. Gdańsk' m. Gdańsk, dzielnica Matarnia	50	tereny niezainwestowane (green field)	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	delimitacja ekspercka
6.	powiat m. Gdańsk' m. Gdańsk, dzielnica Matarnia	161	tereny niezainwestowane (green field)	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	delimitacja ekspercka
7.	powiat m. Gdańsk' m. Gdańsk, dzielnica Matarnia	33	tereny niezainwestowane (green field)	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	delimitacja ekspercka
8.	powiat kartuski gm. Żukowo miejsc. Czaple	60	tereny niezainwestowane (green field)	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu
9.	powiat m. Gdańsk' m. Gdańsk, dzielnica Kokoszeki	80	tereny niezainwestowane (green field)	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	delimitacja ekspercka
10.	powiat m. Gdańsk' m. Gdańsk, dzielnica Kokoszeki	50	tereny niezainwestowane (green field)	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	delimitacja ekspercka
11.	powiat m. Gdańsk' m. Gdańsk, dzielnica Rudniki	163	tereny niezainwestowane (green field)	przemysł uciążliwy	delimitacja ekspercka
12.	powiat m. Gdańsk' m. Gdańsk,	256	tereny niezainwestowane	inwestycje terenochłonnych	delimitacja ekspercka

	dzielnica Orunia, Św Wojciech, Lipce		<i>(green field)</i>	usług o charakterze metropolitalnym	
13.	powiat tczewski, m. Tczew/ gm. Tczew, miejsc. Zajęczkowo	129	tereny niezainwestowane <i>(green field)</i>	przemysł uciążliwy	delimitacja ekspertyza
14.	powiat tczewski, m. Tczew	184	teren zainwestowany i poinwestycyjny <i>(brown field)</i>	inwestycje terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym	delimitacja ekspertyza

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 6. Wykaz innych zdelimitowanych terenów inwestycyjnych dla rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych

Numer na zał. karto-graf.	Lokalizacja	Powierzchnia [ha]	Stan zainwestowania	Sposób delimitacji	Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	Uwagi
15.	powiat lęborski m. Lębork	32	tereny niezainwestowane (green field)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	teren zlokalizowany w granicach korytarza ekologicznego rangi regionalnej, objęty MPZP dla funkcji produkcyjno-usługowych
16.	powiat wejherowski m. Rumia	110	tereny niezainwestowane (green field)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	teren objęty MPZP dla funkcji produkcyjno-usługowych
17.	powiat m. Gdynia m. Gdynia dzielnica Obłuże	212	tereny niezainwestowane (green field)	delimitacja ekspercka	przemysł uciążliwy	teren ogrodów działkowych, ze względu na aktualny stan prawny stanowi potencjalną rezerwę dla funkcji produkcyjno-usługowych
18.	powiat m. Gdynia m. Gdynia dzielnica: Chwarzno - Wiczlino	62	tereny niezainwestowane (green field)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	teren wskazany w SUIKZP m. Gdyni, dla rozwoju funkcji usług nauki, usług zdrowia, produkcyjno-usługowych; obszar, dla którego miasto zamierza sporządzić MPZP
19.	powiat kartuski gm. Żukowo miejsc. Chwaszczyno	65	tereny niezainwestowane (green field)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar objęty MPZP z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe
20.	powiat m. Gdynia m. Gdynia	49	tereny niezainwestowane (green field)	delimitacja ekspercka	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar nieposiadający ograniczeń dla rozwoju funkcji gospodarczych wg przyjętych w ekspertyzie kryteriów

Dostępność terenów inwestycyjnych oraz możliwości rozwoju mieszkalnictwa
w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot

	dzielnica Wielki Kack					
21.	powiat kartuski gm. Żukowo miejsc. Banino	95	tereny niezainwestowane (green field)	delimitacja ekspercka	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	teren zlokalizowany w Żukowskim Korytarzu Inwestycyjnym
22.	powiat m. Gdańsk m. Gdańsk dzielnica Stogi/ Przeróbka	444	tereny niezainwestowane (green field)	delimitacja ekspercka	przemysł uciążliwy	obszar, na którym rozpoczęto procesy inwestycyjne
23.	powiat gdański gm. Pruszcz Gdański miejsc. Przejazdowo	38	tereny niezainwestowane (green field)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar objęty MPZP z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe
24.	powiat gdański gm. Pruszcz Gdański miejsc. Przejazdowo	105	tereny niezainwestowane (green field)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar objęty MPZP z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe
25.	powiat gdański gm. Pruszcz Gdański miejsc. Borkowo/Straszyn	28	tereny niezainwestowane (green field)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar objęty MPZP z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe
26.	powiat gdański gm. Pruszcz Gdański	80	tereny niezainwestowane (green field)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar częściowo objęty MPZP z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe

Dostępność terenów inwestycyjnych oraz możliwości rozwoju mieszkalnictwa
w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot

	miejsc. Rusocin					
27.	powiat gdański gm. Pruszcz Gdański miejsc. Cieplewo	43	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar częściowo objęty MPZP z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe
28.	powiat tczewski m. Tczew	158	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	delimitacja ekspercka	przemysł uciążliwy	obszar specjalnej strefy ekonomicznej
29.	powiat tczewski m. Tczew	54	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	delimitacja ekspercka	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar nieposiadający ograniczeń dla rozwoju funkcji gospodarczych wg przyjętych w ekspertyzie kryteriów
30.	powiat tczewski gm. Tczew miejsc. Swarożyn	120	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar objęty MPZP z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe
31.	powiat tczewski gm. Tczew miejsc. Gnieszewo	63	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	delimitacja ekspercka	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar nieposiadający ograniczeń dla rozwoju funkcji gospodarczych wg przyjętych w ekspertyzie kryteriów
32.	powiat malborski m. Malbork	99	teren zainwestowany i poinwestycyjny (<i>brown field</i>)	delimitacja ekspercka	inwestycje terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym	obszar proponowany do rozwoju w oparciu o istniejące funkcje turystyczne, sportowe i rekreacyjne
33.	powiat malborski m. Malbork	70	teren zainwestowany i poinwestycyjny (<i>brown field</i>)	delimitacja ekspercka	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar częściowo objęty specjalną strefą ekonomiczną, częściowo zainwestowany
34.	powiat tczewski gm. Pelplin	213	tereny niezainwestowane	konsultacje z samorządami i	przemysł uciążliwy	obszar objęty MPZP z przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe,

Dostępność terenów inwestycyjnych oraz możliwości rozwoju mieszkalnictwa
w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot

	najbliższa miejscowość Rajkowy		<i>(green field)</i>	instytucjami otoczenia biznesu		częściowo z przeznaczeniem na lokalizację elektrowni
35.	powiat tczewski m. Gniew	68	tereny niezainwestowane <i>(green field)</i>	delimitacja ekspercka	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	obszar wskazany na funkcje produkcyjno-usługowe w SUIKZP, nieposiadający ograniczeń dla rozwoju funkcji gospodarczych wg przyjętych w ekspertyzie kryteriów
36.	powiat pucki gm. Kosakowo teren lotniska Kosakowo	412	teren zainwestowany i poinwestycyjny <i>(brown field)</i>	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	teren lotniska wojskowego i potencjalnego portu lotniczego cywilnego, możliwy do zagospodarowania w przypadku decyzji o zniesieniu terenu zamkniętego i rezygnacji z realizacji lotniska cywilnego
37.	powiat gdański m/gm. Pruszcz Gdański teren lotniska Pruszcz Gdański	360	teren zainwestowany i poinwestycyjny <i>(brown field)</i>	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	lekka produkcja, bazy, składy i usługi	teren lotniska, możliwy do zagospodarowania w przypadku decyzji o zniesieniu terenu zamkniętego

Źródło: opracowanie własne.

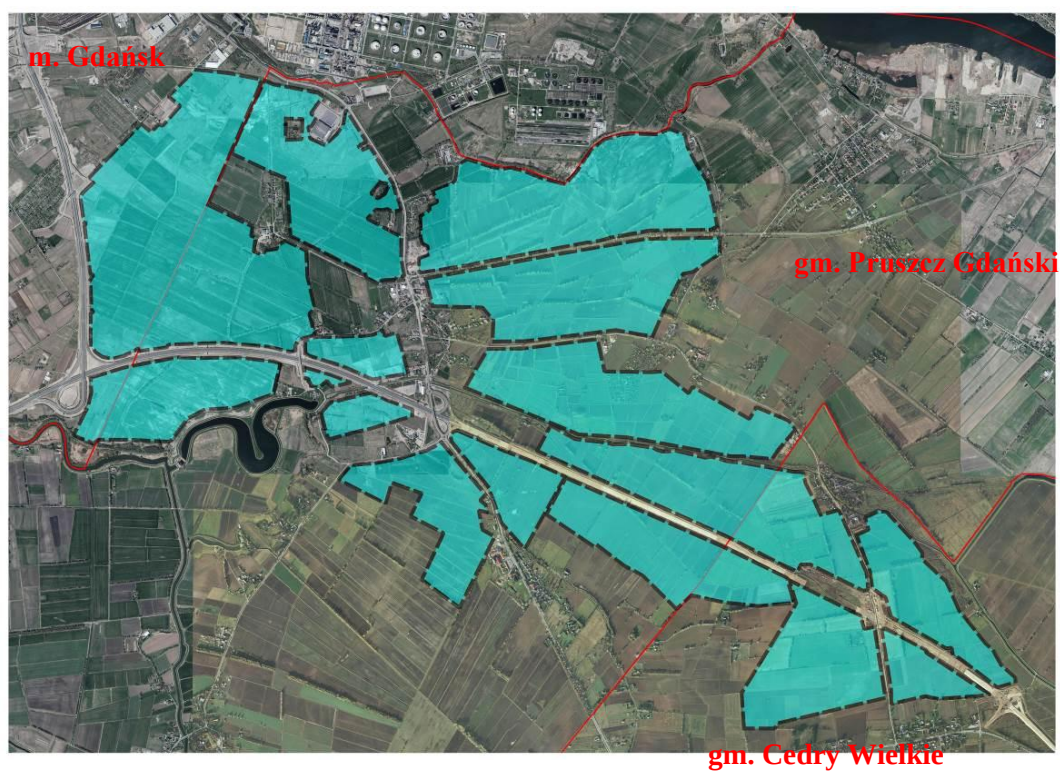
W ramach opracowania ekspertyzy, 25 sierpnia 2015 r. w siedzibie Agencji Rozwoju Pomorza odbyło się spotkanie konsultacyjne z przedstawicielami pomorskiego środowiska biznesowego, na którym zaprezentowano wyniki dotychczasowych prac zespołu autorskiego ekspertyzy w zakresie poszukiwania terenów inwestycyjnych na obszarze OMGGS. W toku dyskusji pojawiła się potrzeba wskazania potencjalnego obszaru/obszarów w OM lokalizacji strefy przemysłowej o powierzchni powyżej 500 ha, jako oferta dla przemysłu uciążliwego (przetwórstwa paliw, produkcji chemicznej, farmaceutycznej, itp.). Zgodnie z przyjętą w ekspertyzie metodologią, w ramach opracowania nie wyspecyfikowano obszarów tak dużych powierzchniowo, z uwagi na występujące ograniczenia (zob. rozdz. 2).

W odpowiedzi na sformułowane zapotrzebowanie autorzy ekspertyzy wskazali dwa rejony (zob. rys.2 i rys. 3) dla potencjalnego rozwoju strefy przemysłowej³:

- Rejon nr 1 – powierzchnia: ok. 1300 ha; lokalizacja na granicy trzech gmin: m. Gdańsk, gm. Pruszcz Gdański, gm. Cedry Wielkie;
- Rejon nr 2 – powierzchnia: ok. 1000 ha; lokalizacja w gm. Pruszcz Gdański.

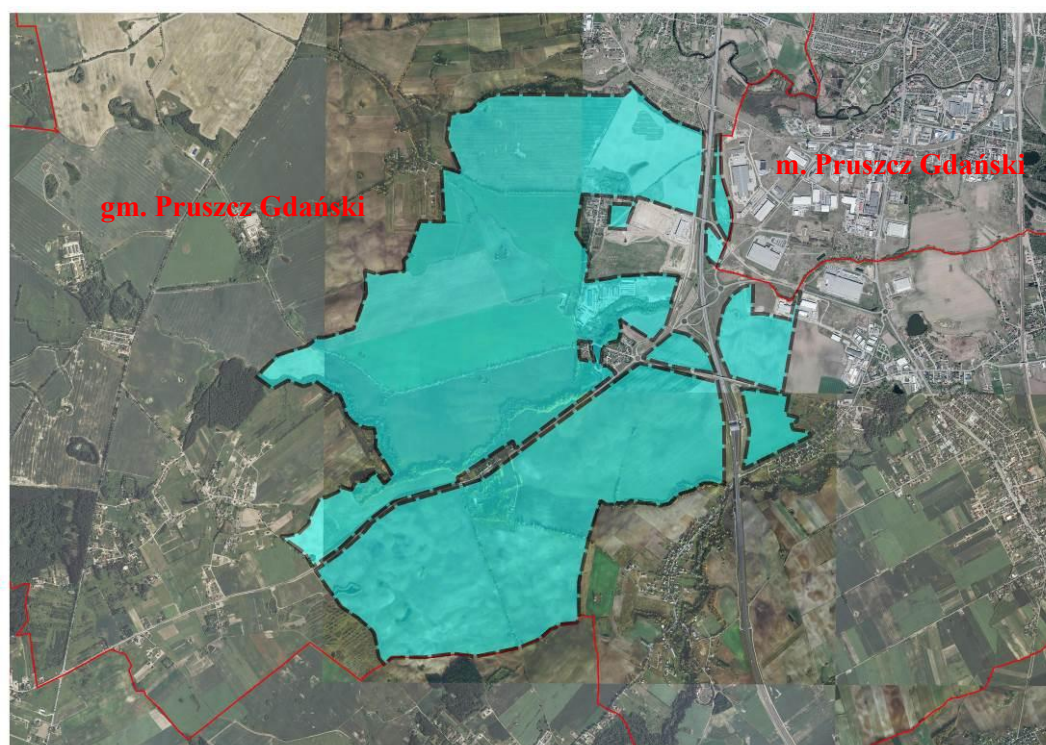
Obszary te charakteryzują się najlepszymi warunkami wynikającymi z kumulacji potencjałów, takich jak: bliskość rdzenia OMGGS, dogodne położenie względem głównych ciągów komunikacyjnych, korzystne dla inwestowania ukształtowanie terenu, duża powierzchnia terenów niezabudowanych, możliwość skupienia kilku mniejszych terenów inwestycyjnych w jednym obszarze. Jednocześnie na obszarach tych występują ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych (gleby wysokich klas bonitacyjnych, obszarowe formy ochrony przyrody – OChK oraz niekorzystne warunki geotechniczne), a także istniejącego i planowanego zagospodarowania. Inwestowanie na wskazanych obszarach jest teoretycznie możliwe, w przypadku zniesienia istniejących ograniczeń.

³ Wskazane obszary należy traktować jako orientacyjne. Dla wyznaczenia konkretnych terenów należy przeprowadzić szczegółowe analizy.



Rys 2. Orientacyjna lokalizacja terenów w ramach Rejonu nr 1

Źródło: opracowanie własne



Rys. 3 Orientacyjna lokalizacja terenów w ramach Rejonu nr 2

Źródło: opracowanie własne

3.4. Karty informacyjne terenów inwestycyjnych ujętych w katalogu

Dla wybranych terenów inwestycyjnych (zob. tab. 5), zakwalifikowanych jako tzw. tereny priorytetowe (o najlepszych warunkach do rozwoju terenochłonnych funkcji gospodarczych wskazanych do przygotowania ofertowego w pierwszej kolejności) opracowano szczegółowe karty informacyjne, według jednolitego wzoru określonego w tab. 7.

Przyjęta metoda opisu terenów w kartach informacyjnych katalogu terenów inwestycyjnych pozwala na zbudowanie rankingu ofert inwestycyjnych w zależności od ustalonych priorytetów rozwojowych OMGGS lub potrzeb konkretnej inwestycji. Dla instytucji zarządzających funduszami umożliwi to także dostosowanie do zasobów finansowych, przeznaczonych np. na uzbrojenie terenów. Waga poszczególnych kryteriów powinna zostać ustalona w sytuacji przekazania danych przez potencjalnego inwestora w zależności od typu planowanej przez niego działalności.

Dane zawarte w tabelach są informacjami obiektywnymi, związanymi z elementami zagospodarowania terenu oraz wynikające ze stanu faktycznego i prawnego gruntów, nie uwzględniają, tzw. czynników pozaplanistycznych, np. aktualnej sytuacji politycznej czy wsparcia finansowego działalności, które mogą mieć kluczowe znaczenie dla lokalizacji konkretnej inwestycji.

Tabela 7 Wzór opisu poszczególnych kryteriów w kartach informacyjnych katalogu terenów inwestycyjnych

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
nr terenów priorytetowych 1-14	„delimitacja ekspercka” lub „konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu”	wskazano lokalizacje terenów w podziale administracyjnym podano obręby ewidencyjne oraz nr działek na podstawie publicznie dostępnych baz danych ewidencyjnych; każdorazowo przystępując do planowania inwestycji należy przeanalizować stan prawny gruntu - aktualne podziały geodezyjne	powierzchnia przybliżona, według obrysu terenu na mapie
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	kategorie terenów: „inwestycje z zakresu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej” „inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” „inwestycje terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne)”		
Przeznaczenie w SUiKZP lub w MPZP	podano nr uchwał właściwych rad gmin w sprawie uchwalenia obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wskazano przeznaczenie terenów według MPZP oraz kierunek zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu według SUiKZP każdorazowo przystępując do planowania inwestycji należy przeanalizować aktualność wskazanych dokumentów		
Struktura własności	podano występujące na danym terenie rodzaje własności w podziale na grupy rejestrowe wg klasyfikacji zawartej w rozdziale 1 §17 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków		
Stan zainwestowania terenu	kategorie terenów: „tereny niezainwestowane (green field)” „teren zainwestowany i poinwestycyjny (brown field)”		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	tereny przeanalizowano pod względem występowania zabudowy, określono także rodzaj tej zabudowy na podstawie danych ewidencyjnych oraz podano odległość od najbliższej miejscowości/dzielnicy (ze zwartą zabudową mieszkaniową)		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) dostępność do najbliższej stacji kolejowej b) położenie względem głównych dróg, możliwości obsługi terenu c) odległość do najbliższego węzła drogi ekspresowej lub autostrady d) odległość drogowa do portu lotniczego w Gdańsku e) odległość drogowa do najbliższego portu		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	przeanalizowano lokalizacje istniejących sieci infrastruktury technicznej na danym obszarze i w najbliższym otoczeniu a) przeanalizowano odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV, przebieg linii wysokich i najwyższych napięć względem badanego obszaru, występowanie istniejących sieci elektroenergetycznych na badanym obszarze oraz najbliższym otoczeniu b) przeanalizowano występowanie istniejących sieci gazowych na badanym obszarze i w najbliższym otoczeniu c) przeanalizowano lokalizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na badanym obszarze i w najbliższym otoczeniu		

Uwarunkowania przyrodnicze	określono podstawowe cechy fizjograficzne i ekologiczne terenów, istotne w aspekcie ich planowanego zagospodarowania (na podstawie opracowań ekofizjograficznych oraz innych materiałów archiwalnych oraz na podstawie wiedzy z autopsji), przedstawiono informację nt. obszarów zagrożenia powodzią (wg Map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz dla niektórych odcinków rzek studia ochrony przeciwpowodziowej) oraz wymieniono najbliższe formy ochrony przyrody (na podstawie materiałów RDOŚ w Gdańsku), z podaniem ich minimalnej odległości (wg pomiaru na mapie 1:100.000).
Klasa bonitacyjna gleb	wymieniono klasy bonitacyjne gleb (wg ewidencji gruntów) oraz pogrubiono przeważające powierzchniowo
Orientacyjna wartość gruntu	Przyjęto, że przedmiotem wyceny jest nieruchomość o wielkości ok. 10 ha

Tabela 8. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr1 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
1	delimitacja ekspercka	powiat pucki, gmina miasto Władysławowo, obręb 09, działki: cz.71/20, 71/8, 71/9, 71/10, 71/7, cz.71/5, 73/3, 73/6, 73/2, 71/2, 71/1, 73/1, 73/5, 73/4, 72, 71/6, 21/3, 74, 75, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 64, 65/10, 21/2 obwód 08: cz.47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 65, 45, 44, 43, 42, cz.41, cz.50,	247
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko		
Przeznaczenie w SUIKZP lub w MPZP	SUIKZP (Uchwała nr Uchwała Nr XLII/302/02 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 30 stycznia 2002r.): teren oznaczony: <i>dopuszczenie specjalnej aktywności gospodarczej</i> ; MPZP (Uchwała nr XLVI/433/2013 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 25 września 2013r.): tereny usługowo-produkcyjne, tereny usługowe; MPZP (Uchwała Nr XXVII/281/2008 Rady Miejskiej Władysławowa z dnia 26 listopada 2008r.): tereny rolne.		
Struktura własności	grupy rejestrowe 1, 4, 5, 6, 7 i 9 lub 10 lub 15		
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	teren niezabudowany, graniczący z terenem zamkniętym (wojskowym), istniejąca zabudowa przy południowej i północnej granicy obszaru, zwarta zabudowa miasta Władysławowo w odległości ok 400 m w kierunku północno - wschodnim		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) najbliższa stacja kolejowa w odległości ok. 2,5km b) teren położony bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1509G klasy L – ul. Dr Augusta Oetkera (wg obowiązującego MPZP planowane podniesienie klasy drogi do Z, odległość do drogi wojewódzkiej ok 2 km. c) odległość do najbliższego węzła drogi ekspresowej OPAT - ok. 23 km d) odległość do portu lotniczego w Gdańsku ok. 54 km e) odległość do portu we Władysławowie ok 2,5 km.		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV ok 700 m, linia ee 110 ok 700 m od wschodniej granicy obszaru, występują sieci elektroenergetyczne SN i nN b) sieć gazowa zlokalizowana w drodze powiatowej nr 1509G c) istniejąca sieć wodno-kanalizacyjna w północnej części terenu		
Uwarunkowania	• lekko sfałowana wierzchowina wysoczyzny morenowej, o korzystnych warunkach		

przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody	geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższe formy ochrony przyrody: Nadmorski Park Krajobrazowy (w odległości 1,4 km, na pograniczu otuliny NPK), rezerwat przyrody „Słone Łąki” w odległości 1,4 km, obszary Natura 2000 „Zatoka Pucka PLB220005 i „Zatoka Pucka i Półwysep Helski PLH220032 (w odległości 1,4 km).
Klasa bonitacyjna gleb	przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 100PLN/m ²

Tabela 9. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 2 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
2	delimitacja ekspercka	powiat: m. Gdynia gmina: m. Gdynia, obręb Gdynia: działki: 133/30, 233/1, 101/30, 124/30, 125/30, 63/30, 126/30, 131/23, część 118/23, 131/23, 91/19, 90/21, 89/20, 30/21, 36/19, 129/21, 124/20, część 130/21, 125/23, 123/20, 122/20, 22, część 13/3, 234/2, 234/1, 11/1, 9/3, 12/3, 10/2, 11/2, 38/1, 237/6, 237/2, 237/5, 16/1, 17/1, 4/1, 18/1, 238/2, część 238/1, 6/1, część 14/2, 234/3	131
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	inwestycje terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne)		
Przeznaczenie w SUiKZP lub w MPZP	SUiKZP (uchwała nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015r.): teren oznaczony ZP,US, i ZL – tereny zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, zieleni leśnej; MPZP : brak MPZP		
Struktura własności	grupy rejestrowe 1, 2, 3, 4, 5,15		
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	teren częściowo zainwestowany, w części północnej zabudowa usług sportu i rekreacji – golf park, restauracja, w części południowej Adventure Park Gdynia, pojedyncze zabudowania o charakterze mieszkaniowym, ogródki działkowe, w części środkowej wieża widokowa ze stacją GSM		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) teren położony przy linii kolejowej, najbliższy przystanek kolejowy Gdynia Orłowo w odległości ok 200 m; b) obsługa drogami gminnymi, dostęp do drogi wojewódzkiej nr 468 (al. Zwycięstwa) przez ul. Bernadowską i ul. Spółdzielczą; c) odległość do najbliższego węzła drogi ekspresowej – węzeł Gdynia Wielki Kack na drodze S6 – Obwodnicy Trójmiasta ok. 8,5 km; d) odległość do portu lotniczego w Gdańsku ok 20 km; e) odległość do portu w Gdyni ok 10 km.		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV ok 250m od południowej granicy GPZ Kamienny Potok, GPZ Redłowo ok 1,7 km od północnej granicy obszaru, przez obszar przebiega linia ee 110kV oraz linie SN i nN; b) na terenie zlokalizowana jest sieć gazowa; c) na terenie występuje sieć wodno-kanalizacyjna.		
Uwarunkowania przyrodnicze	• strefa krawędziowa wysoczyzny morenowej, o dużym zróżnicowaniu warunków fizjograficznych (znaczne nachylenia i deniwelacje terenu), teren silnie przekształcony antropogenicznie (dawny motocros), częściowo ze zbiorowiskami leśnymi i semileśnymi oraz		

- warunki ekofizjograficzne - zagrożenie powodziowe - ochrona przyrody	zaroślami; - brak zagrożenia powodziowego; - teren przylega do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego i położony jest całkowicie w jego otulinie, najbliższe obszary Natura 2000: „Klify i Rąfy Ramienne Orłowa” PLH220105 oraz „Zatoka Pucka” PLB220005 (w odległości 1,1 km i 0,5 km).
Klasa bonitacyjna gleb	przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 110PLN/m ²

Tabela 10. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 3 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
3	delimitacja ekspercka	powiat: m. Gdynia gmina: m. Gdynia, obręb Gdynia: działki: 75/5, 71/8, 115/8, 114/8, 68/8, 116/8, 43/1, 46/1, 45/1, 27/13, 35/1, 42/2	50
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	inwestycje terenochłonnej usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne) – na obszarze tym od wielu lat planowano ogród botaniczny		
Przeznaczenie w SuIKZP lub w MPZP	SuIKZP (Uchwała nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015r.): ZP,US,UN,UK,ZL: tereny zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, usług nauki, usług kultury, zieleni leśnej; MPZP (Uchwała nr XLV/1021/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 sierpnia 2010 r.): ZP/UN, UK,UT, ZL – zieleni urządzona, usługi nauki i szkolnictwa wyższego, usługi kultury, usługi turystyki – ogród botaniczny z usługami towarzyszącymi		
Struktura własności	grupa rejestrowa 4		
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	zabytkowa zabudowa historycznego zespołu Kolibki w części północno-zachodniej obszaru		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) dostępność do najbliższej stacji kolejowej – Gdynia Orłowo ok 150m; b) teren położony przy drodze wojewódzkiej nr 468 (al. Zwycięstwa), dojazd od al. Zwycięstwa i ul. Świętopełka; c) odległość do najbliższego węzła drogi ekspresowej węzeł Gdynia Wielki Kack na drodze S6 – Obwodnicy Trójmiasta ok. 8,5km; d) odległość do portu lotniczego w Gdańsku ok 20 km; e) odległość do portu w Gdyni ok 10 km.		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV ok 250m od południowej granicy GPZ Kamienny Potok, GPZ Redłowo ok 1,7 km od północnej granicy obszaru, przez obszar przebiegają linie SN i nN; b) na terenie zlokalizowana jest sieć gazowa; c) na terenie występuje sieć wodno-kanalizacyjna.		
Uwarunkowania przyrodnicze - warunki ekofizjograficzne - zagrożenie powodziowe - ochrona przyrody	- sfałowana wierzchowina wysoczyzny morenowej, o korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych), opadająca klifem ku morzu, z bogatą, zróżnicowaną szatą roślinną, od muraw po zbiorowiska leśne i naklifowe; od wielu lat planowano tu ogród botaniczny „Kolibki”, w tym na bazie istniejącej szaty roślinnej; - brak zagrożenia powodziowego; - przylega do obszaru Natura 2000 „Klify i Rąfy Ramienne Orłowa” PLH220105 (obejmuje klif), w odległości kilkudziesięciu m od obszaru Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB220005.		

Klasa bonitacyjna gleb	przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 120PLN/m ²

Tabela 11. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 4 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
4	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	powiat kartuski, gm. Żukowo, obręb Barniewice: cz. 256/3, 256/4, cz. 257, 290, cz. 291/3, cz. 289, 288/2, 288/5, 288/3, 288/4	143
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko		
Przeznaczenie w SUIKZP lub w MPZP	SUIKZP (Uchwała nr XXXII/344/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26.04.2013r.): obszar dynamicznego rozwoju gospodarczego; MPZP (Uchwała nr XXIX/510/2009 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 20 lutego 2009 r.): tereny produkcyjne, magazynów i składów, tereny usług komercyjnych, zieleń leśna, tereny zieleni urządzonej, wody śródlądowe.		
Struktura własności	grupy rejestrowe 1,7 i 6 lub 9 lub 10 lub 15		
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	Teren wolny od zabudowy, tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej – wieś Barniewice zlokalizowana na zachód oraz zabudowa m. Gdańska – Osowa na północ od analizowanego obszaru		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) dostępność do najbliższej stacji kolejowej PKM – Gdańsk Rębiechowo ok 450 m b) w obszarze i otoczeniu drogi lokalne ul. Barniewicka i Dębowa; c) odległość do najbliższego węzła drogi ekspresowej – węzeł Owczarnia na S6 –Obwodnicy Trójmiasta ok 700 m; d) teren położony na obszarze najlepszej dostępności do portu lotniczego w Gdańsku- mniej niż 5 km; e) odległość do portu w Gdańsku ok 20 km.		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) linia ee WN ok 3 km na zachód od terenu, najbliższe stacje GPZ w odległości – Lotnisko ok 2 km i Kokoszki ok 5 km; b) sieć gazowa zlokalizowana w najbliższym otoczeniu terenu; c) sieć wodno-kanalizacyjna w otoczeniu terenu.		
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody	• lekko sfalowana wierzchołki wysoczyzny morenowej i równiny sandr, o korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych, poza lokalnymi, niewielkimi podmokłościami), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne, tylko sporadycznie niewielkie zbiorowiska leśne/semileśne); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższa forma ochrony przyrody - Trójmiejski Park Krajobrazowy (w odległości 1,7 km, na pograniczu jego otuliny), brak obszarów Natura 2000 w zasięgu 3 km.		
Klasa bonitacyjna gleb	RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb , RV, RVI, LV		
Orientacyjna wartość gruntu	około 130PLN/m ²		

Tabela 12. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 5 na załączniku kartograficznym nr 5

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
5	delimitacja ekspercka	powiat m. Gdańsk, m. Gdańsk, obręb 23: 11/3, 11/2, 11/1, 17, 18, 19, 20, 21/3, 21/2, 21/1, 22, 23, 24, cz. 15, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, cz. 36, 37, 50, 51, cz. 55, cz. 53, 59, cz. 61, 73, 74, 75, 76/1, 76/2, 76/4, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86/1, 86/2, 87, 88, 89/1, cz. 35, cz. 12, cz. 13	50
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej		inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	
Przeznaczenie w SuIKZP lub w MPZP		SuIKZP (Uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r): zabudowa usługowa, częściowo teren lotniska; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XVI/488/2003 z dnia 04.12.2003): usługi z zielenią dostępną, MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XVII/517/2003 z dnia 11.12.2003r.): funkcje wydzielone uciążliwe	
Struktura własności		grupy rejestrowe: 1, 4, 7	
Stan zainwestowania terenu		tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)		dwa zespoły zabudowy zagrodowej – w zachodniej i we wschodniej części obszaru, istniejąca zabudowa mieszkaniowa w sąsiedztwie terenu, po stronie zachodniej	
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu		a) teren zlokalizowany bezpośrednio przy przystanku PKM Gdańsk Rębiechowo; b) w otoczeniu drogi lokalnej, dojazd od ul. Nowatorów; c) odległość do najbliższego węzła drogi ekspresowej – węzeł Matarnia na drodze S6 Obwodnicy Trójmiasta – ok 6,7 km, w przypadku przedłużenia ul. Słowackiego – ok 4km; d) obszar położony bezpośrednio przy porcie lotniczym w Gdańsku; e) odległość do portu morskiego w Gdańsku ok 19,5km.	
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna		a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV – Lotnisko ok. 900m, Kokoszki ok 4 km, linia ee WN ok 3 km na zachód od terenu, na terenie oraz w najbliższym otoczeniu zlokalizowane są linie ee SN i nN; b) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowane są sieci gazowe; c) sieć wodno – kanalizacyjna w najbliższym otoczeniu.	
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody		• równina wierzchowiny wysoczyzny morenowej i sandru, o korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne); istotne uwarunkowania sozologiczne (hałas od lotniska); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższa forma ochrony przyrody - Trójmiejski Park Krajobrazowy (w odległości 2,5 km), brak obszarów Natura 2000 w zasięgu 3 km.	
Klasa bonitacyjna gleb		przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).	
Orientacyjna wartość gruntu		około 120PLN/m ²	

Tabela 13. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 6 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręb)	Powierzchnia terenu [ha]
6	delimitacja ekspercka	powiat m. Gdańsk, m. Gdańsk, obręb 3: 296, 297/19, 299/17, 298, 312, cz. 313/4, 300/2, 301/2, 302/4, 303/20, 303/9, 303/8, 302/3, 301/1, 300/1, 307, 308, 309, 310, 311/4, 311/6, 311/7, cz. 311/8, cz. 315, 320/6, powiat m. Gdańsk, m. Gdańsk, obręb 23: 1/1, 1/2, 9, 11/5, 3, 2, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, 10, 33, cz. 35, cz. 89/2, 34, 76/3, cz. 16/5, cz. 14, cz. 13, cz. 12, powiat m. Gdańsk, m. Gdańsk, obręb 24: cz. 2/2, cz. 4, cz. 11, cz. 12/6, cz. 18/2, cz. 19/10	161
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej		inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko	
Przeznaczenie w SuiKZP lub w MPZP		SuiKZP (Uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r): zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjno-usługowa; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XVI/488/2003 z dnia 04.12.2003): usługi z zielenią dostępną, zabudowa usługowa, zbiornik retencyjny, MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XVII/517/2003 z dnia 11.12.2003r.): funkcje wydzielone uciążliwe; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XLII/967/2013 z dnia 26.09.2013r): zabudowa produkcyjno-usługowa, usługowa, zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, tereny sportu i rekreacji.	
Struktura własności		grupy rejestrowe: 1, 3, 4, 7, 15	
Stan zainwestowania terenu		tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)		na terenie znajdują się dwa zespoły zabudowy zagrodowej, w sąsiedztwie istniejąca zabudowa produkcyjno-usługowa; na północ od obszaru teren zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu		a) teren położony bezpośrednio przy linii kolejowej PKM, przystanki: Gdańsk Port Lotniczy i Gdańsk Rębiechowo; b) położenie przy końcowym odcinku ul. Słowackiego, drogi lokalne: ul. Spadochroniarzy, Azymutalna i Radiowa; c) położenie w zasięgu 3 km od węzła Owczarnia na drodze S6 – Obwodnicy Trójmiasta i mniej niż 5 km od węzła Matarnia; d) położenie bezpośrednio przy porcie lotniczym w Gdańsku; e) odległość do najbliższego portu ok 19 km.	
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna		a) położona bezpośrednio przy GPZ Lotnisko i ok 4km od GPZ Kokoszki, na obszarze oraz w najbliższym otoczeniu zlokalizowane są linie ee SN i nN; b) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowane są sieci gazowe; c) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowane są sieci wodno-kanalizacyjne.	
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody		• równina wierzchowiny wysoczyzny morenowej i sandru, o korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne); istotne uwarunkowania sozologiczne (hałas od lotniska); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższa forma ochrony przyrody to Trójmiejski Park Krajobrazowy (w odległości 1,1 km, na pograniczu jego otuliny), brak obszarów Natura 2000 w zasięgu 3 km.	
Klasa bonitacyjna gleb		przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów	

	rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 120PLN/m ²

Tabela 14. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 7 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zal. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
7	delimitacja ekspercka	powiat m. Gdańsk, m. Gdańsk, obręb Klukowo: 335/3, cz. 336, 350, 349, 348/1, 348/2, 345/1, 345/2, 346, 347, 344, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, cz. 151, 352, 353/3, 353/1, 353/2, 365/1, 365/2, 371/5, 371/6, 371/7, 440/1, 440/2, 441, 442, 444/1, 444/2, 444/3, 443, 445/1, 445/2, 445/3, 446, 448/1, 448/2, 448/3, 447, 449/1, 449/2, 449/3, 450, 451, 452, 453, 454, 455/2, 456/1, cz. 456/2, 456/3, 457/2, 458/2, 459/2, 460/2, 461/4, 462/3, 462/4, 463/4, 464/2, 465/2, 466/2, 467/2, 329/2, 330	33
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko		
Przeznaczenie w SUIKZP lub w MPZP	SUIKZP (Uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r): zabudowa produkcyjno-usługowa; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XXIV/683/2008 z dnia 26.06.2008): tereny zabudowy produkcyjno-usługowej; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XXXV/1054/2005 dnia 17.02.2005): tereny zabudowy produkcyjno-usługowej MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr LV/1230/2014 z dnia 26.06.2014): tereny zabudowy produkcyjno-usługowej		
Struktura własności	grupy rejestrowe: 4, 7, 13, 15		
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	teren niezabudowany, sąsiadujący bezpośrednio ze zwartą zabudową mieszkaniową jednorodzinną od strony północnej i wschodniej, oraz istniejącą zabudową produkcyjno-usługową od strony zachodniej i południowo-wschodniej		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) położenie w bliskiej odległości od linii kolejowej – PKM przystanek Port Lotniczy ok 400 m , bezpośrednio przy linii kolejowej nr 235 b) teren położony bezpośrednio przy ul. Słowackiego – drodze wojewódzkiej nr 472 c) położenie ok 2,5 km od węzła Matarnia na drodze S6 – Obwodnicy Trójmiasta d) teren położony w obszarze najlepszej dostępności do portu lotniczego w Gdańsku e) odległość do portu w Gdańsku ok 19 km		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) w sąsiedztwie stacji GPZ 110/15kV – Lotnisko, na obszarze oraz w najbliższym otoczeniu zlokalizowane są linie SN i nN; b) w najbliższym otoczeniu zlokalizowane są sieci gazowe; c) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowane są sieci wodno-kanalizacyjne.		
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody	• równina wierzchowyń wysoczyzny morenowej i sandru, o korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne); istotne uwarunkowania sozologiczne (hałas od lotniska); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższa forma ochrony przyrody - Trójmiejski Park Krajobrazowy (w odległości 0,9 km, na pograniczu jego otuliny), brak obszarów Natura 2000 w zasięgu 3 km.		

Klasa bonitacyjna gleb	przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 120PLN/m ²

Tabela 15. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 8 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
8	konsultacje z samorządami i instytucjami otoczenia biznesu	powiat kartuski, gm. Żukowo, obręb Czaple: 143/1, 143/4, 143/3, 143/5, 143/7, 143/8, 143/6, 143/9, 144, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 146/1, 146/2, 147, 148, 149/1, 149/2, 150, 151/1, 151/2, 151/3, 152, 153/1, 153/2, 153/3, cz. 154/5, 154/3, cz. 156, cz. 157, cz. 158/3, cz. 163/1, cz. 165	60
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko		
Przeznaczenie w SuIKZP lub w MPZP	SuIKZP (Uchwała nr XXXII/344/2013 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 26.04.2013r.): obszar dynamicznego rozwoju gospodarczego; MPZP (Uchwała nr LII/639/2014 Rady Miejskiej w Żukowie z dnia 31 października 2014r.): teren oznaczony U,P – tereny zabudowy usługowej, rzemiosła, magazynów i składów		
Struktura własności	grupy rejestrowe: 4, 7		
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	w północno-zachodniej części zlokalizowana zabudowa zagrodowa, pojedyncza zabudowa związana z gospodarką rolną, od południa teren graniczy ze zwartą zabudową miejscowości Czaple, w części północno-wschodniej sąsiadująca zabudowa produkcyjno-usługowa		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) dostępność do najbliższych stacji kolejowych Pępowo Kartuskie ok 2km, Rębichowo ok 2 km; b) obsługa terenu drogami lokalnymi ul. Słoneczna, Czaple, Graniczna; c) odległość do najbliższego węzła Matarnia na drodze S6 – Obwodnica Trójmiasta ok 6km; d) teren położony w obszarze najlepszej dostępności do portu lotniczego w Gdańsku; e) odległość do portu w Gdańsku ok 19,5.		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV Leżno lub Kokoszki ok 3km, linia ee 110kV ok 2km, na obszarze zlokalizowane linie ee SN i nN; b) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć gazowa; c) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć wodno-kanalizacyjna.		
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody	• lekko sfalowana wierzchołki wysoczyzny morenowej i równinny sandr, o korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych, poza lokalnymi, niewielkimi podmokłościami), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższa forma ochrony przyrody - Trójmiejski Park Krajobrazowy (w odległości 4 km), brak obszarów Natura 2000 w zasięgu 3 km.		
Klasa bonitacyjna gleb	RIVa, RIVb, RV, PsIV		
Orientacyjna wartość gruntu	około 130PLN/m ²		

Tabela 16. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 9 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
9	delimitacja ekspercka	powiat m. Gdańsk, m. Gdańsk, obręb 24: 53, 55, 56, 57, 58, 59, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 76/2, 76/3, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 78, 84, 86, 85, 83, 81, 82, 100, 101, 102, 103/1, 103/2, 80/1, 80/2, 104/1, 105/3, 105/1, 105/2, 104/2, 104/3, 117/1, 117/2, 313, 317/2, 317/1, 318/1, 318/2, 319/1, 319/2, 319/5, 319/4, 320/1, 320/2, 321/2, 321/4, 321/1, 321/5, 323/1, 323/2, 322/1, 322/2, cz. 389/4, 389/5, cz. 390, 393/3, 394/5, 394/6, 393/4, 393/5, 394/3, 394/4, 393/6, 393/7, 347/2, 347/3, 348/2, 349, 350/2, 405, 391/3, 392/1, 392/2, 392/3, cz. 391/4, cz. 482, 483, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405	80
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko		
Przeznaczenie w SUIKZP lub w MPZP	SUIKZP (Uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r): zabudowa produkcyjno-usługowa; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XXVIII/904/2004 z dnia 30.09.2004): tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, cmentarz dla zwierząt, usługi z dużym udziałem zieleni, zieleń krajobrazowa.		
Struktura własności	grupy rejestrowe: 1, 4, 5, 7, 15		
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	w północnej części obszaru zlokalizowane ogrody działkowe, w sąsiedztwie obszaru pojedyncza zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny produkcyjno-usługowe		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) najbliższy przystanek linii PKM - Gdańsk Rębiechowo ok. 3 km; b) położony przy drodze powiatowej 2145G – ul. Nowatorów; c) odległość do najbliższego węzła mniej niż 5 km od węzła Matarnia na Obwodnicy Trójmiasta; d) teren położony w obszarze najlepszej dostępności do portu lotniczego w Gdańsku; e) odległość do portu w Gdańsku ok 17,5km.		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV – Kokoszki – ok 2,5km, linia WN w odległości ok 3km, na obszarze zlokalizowane linie ee SN i nN; b) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć gazowa; c) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć wodno-kanalizacyjna.		
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody	• równina wierzchowiny wysoczyzny morenowej i sandru, o korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne); znaczny udział powierzchniowy ogrodów działkowych; istotne uwarunkowania sozologiczne (hałas od lotniska); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższa forma ochrony przyrody - Trójmiejski Park Krajobrazowy (w odległości 2,7 km), brak obszarów Natura 2000 w zasięgu 3 km.		
Klasa bonitacyjna gleb	przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).		
Orientacyjna wartość gruntu	około 120PLN/m ²		

Tabela 17. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 10 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
10	delimitacja ekspercka	powiat m. Gdańsk, m. Gdańsk, obręb 24: 123, 124, 125/2, 162, 163, 160, 161, 158, 159, 157, 172, 189, 188, 187, 186, 154, 156, 185, 153, 155, 152, 151, 149, 150, 144, 143, 145, 366, 363/1, 363/2, 364/1, 364/2, 364/3, 365, 140/1, 140/2, 141, 146, 147, 377, 378, 379, 380/1, 380/2, 380/3, 380/4, 142/2, 142/4, 142/5, 142/6, 142/3, 196, 197, 520, 221, 220, 219, 215, 213, 258, 257, 256, 148, cz. 231, cz. 230, 210/1, 210/2, 211, 212, cz. 22, 207, 208, 205/2, 209, 521, 183, 184/3, 184/2, 184/1	50
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej		inwestycje lekkiej produkcji, baz, składów oraz usług z zakresu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”	
Przeznaczenie w SUIKZP lub w MPZP		SUIKZP (Uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r): zabudowa produkcyjno-usługowa; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr XIII/420/2003 z dnia 25.09.2003r.): strefa produkcyjno-usługowa, zieleń ekologiczna; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska Nr VIII/137/2007 z dnia 29.03.2007): tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.	
Struktura własności		grupy rejestrowe: 1, 4, 5, 7, 9, 15	
Stan zainwestowania terenu		tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)		teren w znacznej części zajmują ogrody działkowe, w sąsiedztwie obszaru pojedyncza zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa produkcyjno-usługowa; najbliższe osiedle zwartej zabudowy mieszkaniowej znajduje się w odległości ok 2km na wschód	
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu		a) najbliższy przystanek linii PKM - Matarnia ok. 3 km; b) położony przy drodze powiatowej 2145G – ul. Nowatorów; c) położenie częściowo w strefie 3 km od węzła Matarnia na Obwodnicy Trójmiasta, ok. 4 km od węzła Karczemki na Obwodnicy Trójmiasta; d) teren położony w obszarze najlepszej dostępności do portu lotniczego w Gdańsku; e) odległość do portu w Gdańsku ok 16 km.	
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna		a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV – Kokoszki – ok 1 km, linia WN w odległości ok.1 km, na obszarze zlokalizowane linie ee SN i nN; b) w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć gazowa; c) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć wodno-kanalizacyjna.	
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody		• lekko sfalowana wierzchowiny wysoczyzny morenowej i równinny sandr, o korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych, poza lokalnymi, niewielkimi podmokłościami), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne); znaczny udział powierzchniowy ogrodów działkowych; istotne uwarunkowania sozologiczne (hałas od lotniska); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższa forma ochrony przyrody - Trójmiejski Park Krajobrazowy (w odległości 2,2 km), brak obszarów Natura 2000 w zasięgu 3 km.	
Klasa bonitacyjna gleb		przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).	
Orientacyjna wartość gruntu		około 120PLN/m ²	

Tabela 18. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 11 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
11	delimitacja ekspercka	powiat m. Gdańsk, m. Gdańsk, obręb 300: cz. 75/51, 145/1, 134/2, 147/2, 152, 147/1, 146/5, 184/3, 148/1, 148/2, 148/3, 149/1, 149/2, 151, 150/1, 184/2, 150/4, 150/5, 150/6, 229/1, 229/4, 229/3, 230/1, 230/3, 230/4, 231, 228/2, 228/1, 185/2, 186/1, 224/2, 224/1, cz. 188/1, 207/3, 207/6, 207/8, 207/9, 225/1, 327, 225/2, 226/2, 227/4, 227/7, 227/5, 227/6, 227/3, 226/1, 215/2, cz. 215/4, 214/2, cz. 214/4, 216/2, cz. 216/1, 217/2, cz. 217/1, 218/3, 232, 238/1, 238/2, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 237, 236, 235, 234/1, 234/2, 234/3, 324/1, 324/2, 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 220/3, 220/4, 220/5, 220/6, 220/8, 220/10, 218/4, 218/5, 218/6, 220/9, 202/4, 221, 222, 249/13, 249/12, 249/9, 249/5, 249/4, 249/8, 249/11, 249/14, 249/10, 249/15, 249/16, 249/17, 257/5, 250/4, 250/5, 257/10, 256/5, 257/15, 256/4, 257/16, 257/8, 257/6, 257/15, 259, 258/11, 258/3, 258/4, 258/5, 258/6, 258/7, 258/13, 258/16, 258/15, 257/11, 257/12, 258/14, 257/13, 254/1, 254/2, 257/4, 256/3, 255, 251/2, 252/4, 250/3, 251/1, 252/1, 252/2, 252/3	163
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej		inwestycje z zakresu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej	
Przeznaczenie w SUiKZP lub w MPZP		SUiKZP (Uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r): zabudowa produkcyjno-usługowa; MPZP (Uchwała Rady Miasta Gdańska nr L/1721/2006 z dnia 27.04.2006 r.): strefa produkcyjno-usługowa, urządzenia źródłowe infrastruktury technicznej - wały przeciwpowodziowe, przepompownie ścieków i melioracyjne;	
Struktura własności		grupy rejestrowe: 1, 2, 4, 7, 15	
Stan zainwestowania terenu		tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)	
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)		na terenie występuje nieliczna zabudowa zagrodowa; większe skupisko zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane jest na północ w odległości ok. 400m; w sąsiedztwie terenu zlokalizowana jest rafineria, zabudowa produkcyjno-usługowa oraz oczyszczalnia ścieków	
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu		a) poza dostępnością 1 km do stacji i przystanków kolejowych - najbliższa stacja kolejowa (towarowa) Gdańsk Olszynka w odległości ok. 5km; b) dojazd do obszaru ul. Benzynową od strony drogi wojewódzkiej nr 501 (ul. Elbląska) oraz od strony północnej ul. Płońską; c) odległość do najbliższego węzła drogi ekspresowej Gdańsk Wschód (S7) – ok. 4,5 km; d) odległość do portu lotniczego w Gdańsku – ok. 25 km; e) odległość do portu morskiego w Gdańsku – ok. 10 km.	
Dostępność infrastruktury technicznej: d) energia elektryczna e) gaz f) sieć wodno-kanalizacyjna		a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV – Pieniewo oraz linii WN ok 150 m; w odległości ok 1,5km na południe przebiega linia NN 400kV; na obszarze zlokalizowane są linie ee SN i nN b) w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć gazowa; c) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć wodno-kanalizacyjna.	
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody		• równina aluwialna (delta Żuław) o niekorzystnych warunkach geotechnicznych (grunty częściowo nienośne, płytki, pierwszy poziom wód podziemnych), częściowo przy Martwej Wiśle, z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne); • przylega do obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi (w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych); • najbliższe formy ochrony przyrody: rezerwat przyrody „Ptasi Raj” i obszary Natura 2000 „Ostoja w ujściu Wisły”, „Ujście Wisły”(w odległości 0,6 km).	

Klasa bonitacyjna gleb	przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 70PLN/m ²

Tabela 19 Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 12 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
12	delimitacja ekspercka	powiat: m. Gdańsk gmina: m. Gdańsk, działki: obręb 326: 3/1, 3/2, 3/3, 23, 2, 25, 1/2, 26/2, 29/2, 24, 8, 27, 7/5, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 21, 22, 6/1, 6/3, 6/4, 4, 5, 19, 11, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 16, 15, 17, 14/1, 14/2, 18, 13, 28, 12/1, 12/2, 12/3; obręb 324: 23/3, 24/2, 25/3, 28/3, 27, 26, 29/3, 30/3, 35/3, 38, 37/2, 36/2; obręb 320: 1-20; obręb 317: 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7/2, 10/1, 10/4, 10/6, 10/7, 10/8, 11, 12, 13, 14; obręb 316: 1,2 3, 4, 5/2, cz. 16/1; obręb 318: cz. 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5; obręb 315: 3, 4/1, 4/2;	256
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej	inwestycje terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne)		
Przeznaczenie w SuIKZP lub w MPZP	SuIKZP (Uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r): zabudowa usługowa; MPZP (Uchwała nr XII/263/2007 Rady Miasta Gdańska z 30 sierpnia 2007r.): tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą; MPZP (Uchwała Nr XII/284/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 czerwca 2015r): tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, tereny zieleni krajobrazowo-ekologicznej, tereny zieleni urządzonej.		
Struktura własności	grupy rejestrowe: 1, 4, 7, 9		
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)		
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	teren niezabudowany, w sąsiedztwie przy granicach istniejąca zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna		
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) teren zlokalizowany w bliskiej odległości od linii kolejowej, odległość do najbliższego przystanku Gdańsk Lipce ok 2 km, b) wzdłuż północnej granicy terenu przebiega Obwodnica Południowa, dojazd: od strony zachodniej droga wojewódzka nr 222, od wschodu możliwość połączenia z drogą krajową nr 91; c) najbliższe węzły: Gdańsk Lipce i Gdańsk Południe (cały teren nie dalej niż 2 km od węzła), d) odległość do lotniska w Gdańsku ok 20 km; e) odległość do portu w Gdańsku – ok. 17 km.		
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna	a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV – Pruszcz Gdański – ok. 1,5km; przez obszar przebiegają linie WN; na obszarze zlokalizowane są linie ee SN i nN; b) na terenie i w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć gazowa; c) w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć wodno-kanalizacyjna.		

b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	
Uwarunkowania przyrodnicze - warunki ekofizjograficzne - zagrożenie powodziowe - ochrona przyrody	- silnie sfałowana wierzchovina wysoczyzny morenowej, o nieckowatym kształcie, rozcięta „doliną” niewielkiego cieku, o zróżnicowanych, generalnie korzystnych warunkach geotechnicznych (nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych, poza lokalnymi, niewielkimi podmokłościami), o zróżnicowanej szacie roślinnej (zbiorowiska semileśne, zarośla, grunty rolne i porolne); - brak zagrożenia powodziowego; - najbliższa forma ochrony przyrody - Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (w odległości 0,4 km), brak obszarów Natura 2000 w zasięgu 3 km.
Klasa bonitacyjna gleb	przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 100PLN/m ²

Tabela 20. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 13 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
13	delimitacja ekspercka	powiat tczewski, m. Tczew, obręb 3 działki: 1//1, 1/2, 1/3, 2, 3/5, 3/3, 3/4, 3/6, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 5/4, 5/6, 5/7, 7, cz. 7/3, 6, cz. 22 cz. 13 gm. Tczew, obręb Zajączkowo działki: cz. 45, 48/7, 43, 49, 50/1, 48/5, 50/2, 50/5, 50/4, 51, 52, 53, 54, 57/2, 57/1, 56, 55, 58, 59, cz. 63/1, cz. 63/6, 64, 65, 60, 61, 62, 71/1, 71/2, 72, 73/1, 73/2, cz. 70, 74/5, 74/14, 80/1, 81/1, 78, 79/1, cz. 82 gm. Tczew, obręb Tczewskie Łąki działki: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	129
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej		inwestycje z zakresu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zakładów stwarzających ryzyko poważnej awarii przemysłowej	
Przeznaczenie w SUiKZP lub w MPZP		SUiKZP m. Tczew (Uchwała Nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r.): tereny o przewadze zabudowy produkcyjnej i usługowej; SUiKZP gm. Tczew (Uchwała nr XLII/367/2010 Rady Gminy Tczew z dnia 28 czerwca 2010r.): tereny produkcyjno-usługowe z preferencją dla zabudowy produkcyjnej, lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży detalicznej powyżej 400m² MPZP m. Tczew (Uchwała nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005r.): przeznaczenie podstawowe: strefa przyrodnicza, stanowiąca podstawę systemu ekologicznego miasta, pełniąc funkcje ochrony i kształtowania zasobów przyrodniczych; przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze, ogrody działkowe, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodnictwa, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwa, obiekty infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów; MPZP gm. Tczew (Uchwała Nr XXXV/532/05 Rady Gminy Tczew z dnia 16 listopada 2005r.): tereny zabudowy usługowej, obiektów przemysłowych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej; tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa; MPZP gm. Tczew (Uchwała Nr XLVI/404/2010 Rady Gminy Tczew z dnia 10 listopada 2010r.): tereny parkingów i placów w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią; tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej; MPZP gm. Tczew (Uchwała Nr XXXII/205/2013 Rady Gminy Tczew z dnia 5 grudnia 2013r.): tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej i kolejowej z dopuszczeniem budowy bocznic kolejowej; tereny zabudowy produkcyjnej i istniejącej zabudowy zagrodowej; tereny zabudowy produkcyjnej, usług, rzemiosła	

	w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią; tereny dróg wewnętrznych klasy lokalnej.
Struktura własności	grupy rejestrowe: 1, 2, 4, 5, 7 i 6 lub 8, lub 9, lub 10, lub 15
Stan zainwestowania terenu	tereny niezainwestowane (<i>green field</i>)
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	gm. Tczew: teren w większości niezabudowany, nieliczna zabudowa zagrodowa, na działce 81/1 zabudowa produkcyjno-usługowa. Najbliżej położona miejscowość – Zajączkowo, na zachód od terenu inwestycyjnego po przeciwnej stronie drogi 91. m. Tczew: teren niezabudowany, w otoczeniu ogrody działkowe i zabudowa produkcyjno-usługowa.
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) położenie w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej i stacji kolejowej Zajączkowo Tczewskie; b) położenie bezpośrednio przy drodze krajowej nr 91; c) odległość do węzła autostrady A1 (węzeł Stanisławie) – ok. 9 km; d) odległość do portu lotniczego w Gdańsku – ok. 41 km; e) położenie części terenu w promieniu 3 km od portu rzeczno-gdańskiego w Tczewie.
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) odległość od najbliższej stacji GPZ 110/15kV – Tczew ok 2 km i Miłobądz – ok. 2,6 km; przez teren przebiega linia WN; na terenie zlokalizowane są linie ee SN i nN; b) w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć gazowa; c) w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć wodno-kanalizacyjna.
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody	• równina aluwialna (delta Żuław) na pograniczu z doliną Motławy, o niekorzystnych warunkach geotechnicznych (grunty częściowo nienośne, płytki, pierwszy poziom wód podziemnych), z brakiem istotnych ograniczeń ekologicznych (grunty rolne i porolne) poza ciągami ekologicznymi Motławy i Młyńskiego Rowu; • przylega do obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią (w dolinie Motławy), w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi (w przypadku przerwania nasypu drogowego – „wał przeciwpowodziowy”); • najbliższe formy ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (w odległości 150 m), obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” PLB040003 (w odległości 2,6 km).
Klasa bonitacyjna gleb	w gm. Tczew: RII, RIIIa , RIIIb , ŁII, ŁIII , ŁIV, ŁV, PsIII w m. Tczew: przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 50PLN/m ²

Tabela 21. Karta informacyjna terenu oznaczonego nr 14 na załączniku kartograficznym

Nr terenu na zał. kartograficznym	Sposób delimitacji	Lokalizacja terenu (Powiat, gmina, obręby)	Powierzchnia terenu [ha]
14	delimitacja ekspercka	powiat tczewski, m. Tczew, obręb 11 działki: 15/4, 15/5, 19 powiat tczewski, m. Tczew, obręb 12 działki: 1/3, 2/2, 3/2, 4, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	184
Preferowany rodzaj funkcji gospodarczej		inwestycje terenochłonnych usług o charakterze metropolitalnym (parki rozrywki, centra sportowe i rekreacyjne)	
Przeznaczenie w SUiKZP lub w MPZP		SUiKZP (Uchwała Nr XXXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 października 2013 r): tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny o przewadze zabudowy usługowej, sportowej i rekreacyjnej.	

	część terenu objęta zmianą (Uchwała Nr IV/34/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczew w obszarze dawnego poligonu w rejonie osiedla Górki w Tczewie); MPZP: brak
Struktura własności	grupy rejestrowe: 1, 4, 5
Stan zainwestowania terenu	teren zainwestowany i poinwestycyjny (brown field)
Zabudowa, w tym w otoczeniu (w szczególności położenie względem terenów mieszkaniowych)	teren wolny od zabudowy (dawny poligon wojskowy), graniczący od wschodu ze zwartym osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Górki” oraz od północnego zachodu z Regionalnym Zakładem Unieszkodliwiania Odpadów Tczew
Dostępność komunikacyjna: a) kolejowa b) drogowa c) do węzła d) do lotniska e) do portu	a) położenie przy linii kolejowej 729 – towarowej; odległość od stacji kolejowej – Tczew ok 2 km; b) bezpośredni dojazd z drogi krajowej nr 91; c) odległość od węzła autostrady A1 (Stanisławie) – 7 km; d) odległość od portu lotniczego w Gdańsku - ok 46 km; e) odległość od portu rzecznego w Tczewie – ok. 3 km.
Dostępność infrastruktury technicznej: a) energia elektryczna b) gaz c) sieć wodno-kanalizacyjna	a) odległość od najbliższych stacji GPZ 110/15kV – Tczew i Polmo– ok. 1 km; wzdłuż północnej granicy przebiega linia WN; w otoczeniu zlokalizowane są linie ee SN i nN; b) przez teren przebiega sieć gazowa; c) w najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest sieć wodno-kanalizacyjna.
Uwarunkowania przyrodnicze • warunki ekofizjograficzne • zagrożenie powodziowe • ochrona przyrody	• silnie sfałowana wierzchołowa wysoczyzna morenowej, o zróżnicowanych warunkach geotechnicznych (duże nachylenia i deniwelacje terenu, w przewadze nośne grunty i brak terenów hydrogenicznych, poza lokalnymi, niewielkimi podmokłościami), teren znacznie przekształcony antropogenicznie (dawny poligon wojskowy), o zróżnicowanej szacie roślinnej (zbiorowiska leśne, semileśne, zarośla, murawy, grunty porolne); • brak zagrożenia powodziowego; • najbliższe formy ochrony przyrody: obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły” PLB040003 (w odległości 2 km).
Klasa bonitacyjna gleb	przepisy dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie dotyczą gruntów rolnych w granicach administracyjnych miast (wg Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity. Dz.U. 2015 poz. 909).
Orientacyjna wartość gruntu	około 80 PLN/m ²

4. KONCEPCJA ROZWOJU TERENÓW MIESZKALNICTWA OMGGS

4.1. Elementy teorii

4.1.1. Wprowadzenie

U podstaw realizacji niniejszej ekspertyzy leży sformułowane przez Zamawiającego stwierdzenie, że *rozproszona zabudowa mieszkaniowa, intensywnie rozwijająca się w strefie bezpośrednio sąsiadującej z Trójmiastem, stanowi poważny problem związany z chaosem przestrzennym oraz z rosnącymi kosztami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi. Postępująca fragmentacja i ekstensywne zagospodarowanie przestrzeni stanowi również istotne zagrożenie dla możliwości lokalizacyjnych terenów inwestycyjnych.*

Pierwsza część ww. zagadnienia, pod hasłem **suburbanizacji**, jest szeroko omówiona w literaturze przedmiotu – w postaci zbiorczej w tomie 7. Biblioteki Urbanisty pt. „Problem suburbanizacji” (Lorens – red. 2005).

Suburbanizacja stanowi, w ujęciu przestrzennym, proces rozpraszania osadnictwa miejskiego (podmiejskiego), towarzyszący zwłaszcza dużym (aglomeracje i metropolie) i wielkim (megalopolis) strukturom zurbanizowanym. Podstawowymi skutkami przestrzennymi suburbanizacji są (Przewoźniak 2005):

- powstawanie rozbudowanych terytorialnie i hierarchicznie struktur osadniczych, o zróżnicowanych poziomach wykształcenia funkcji miejskich, i o zróżnicowanej intensywności zagospodarowania terenów;
- zagęszczenie sieci infrastruktury technicznej (komunikacyjnej, energetycznej, wodno-kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej itd.), integrującej jednostki i subjednostki osadnicze różnej rangi hierarchicznej;
- likwidacja i rozczłonkowanie (izolacja) struktur przyrodniczych, zajmowanych na cele osadnictwa.

Wg Zuziaka (2005) *suburbanizacja wiąże się nie tylko z gwałtownym rozwojem strefy podmiejskiej i jej transformacją funkcjonalną w kierunku struktur miejskich, ale także z metropolizacją, procesem formowania się regionów miejskich i kształtowaniem się regionalnych układów sieciowych* i może być traktowana jako jedna z kolejno następujących po sobie faz procesu urbanizacji. W takim ujęciu suburbanizacja jest nieunikniona, a problem polega na jej w miarę „bezbolesnym” przejściu, czyli z maksymalnym ograniczeniem negatywnych skutków dla struktury i funkcjonowania regionów miejskich, dla społeczności miejskich, dla środowiska przyrodniczego oraz negatywnych skutków ekonomicznych. Główne zadanie to kontrola procesów suburbanizacji, w tym poprzez planowanie przestrzenne (Zuziak 2005).

Druga część ww. zagadnienia ma związek z obowiązującym w Polsce stylem zarządzania przestrzenią. Ziobrowski i Jeżak już w 2001 r. określili ten styl mianem *liberalizmu dla świętego spokoju*. Mimo wielokrotnej zmiany przepisów prawa od tego czasu i wzrostu świadomości mieszkańców, i samych inwestorów, stan ładu przestrzennego nadal się

pogarsza a co gorsza niewiele jest perspektyw na odwrócenie tych niekorzystnych trendów. Przepisy prawa nie dają możliwości zahamowania rozpraszania zabudowy i ekstensywnego wykorzystania przestrzeni, a realizacja większości inwestycji na podstawie warunków zabudowy powoduje stałą defragmentację obszarów zabudowanych. Decyzje o warunkach zabudowy nie muszą bowiem w żaden sposób odnosić się do polityki przestrzennej gmin, czy innych dokumentów strategicznych; zatem dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jako jedyny całościowo obejmujący zagadnienia gospodarowania przestrzenią w skali gminy i jako jedyny posiadający bezpośrednie powiązanie z polityką ponadlokalną, nie jest narzędziem kształtowania ładu przestrzennego. Takim narzędziem z całą pewnością powinny być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Niestety także w tych opracowaniach *liberalizm dla świętego spokoju* ma decydujące znaczenie. Sporządzane są one zbyt często pod dyktando właścicieli gruntów, „elastycznie”, czyli zapewniając możliwość realizacji prawie dowolnej funkcji i prawie w dowolnej formie, lecz w związku z tym prawie nigdy z poszanowaniem ładu przestrzennego. Samorządy gminne, w obawie przed utratą jakiegokolwiek inwestora, promują tzw. „wielofunkcyjność” zabudowy, dzięki czemu możemy spotkać w sąsiedztwie, np. domu jednorodzinnego zakład usługowy magazynujący odpady selektywnie zbierane. Dodatkowo tereny inwestycyjne są z reguły znacznie „przeprojektowane” co prowadzi do przypadkowości zagospodarowania oraz ekstensywnego wykorzystania terenu. Wynika to także z braku szacowania rzeczywistych potrzeb w zakresie rezerwy terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy i zbyt łatwe anektowanie terenów tzw. „*green field*”, przy stosunkowo dużym i niewykorzystywanym potencjale terenów tzw. „*brown field*”.

Jakość środowiska zbudowanego, ład przestrzenny, wartość krajobrazu zdają się nie mieć znaczenia, w dążeniu do wykorzystania szansy położenia w sąsiedztwie metropolii. Stan zagospodarowania przestrzeni i możliwości racjonalnego jej wykorzystania oraz jakość życia mieszkańców OM wpływają istotnie na konkurencyjność z innymi obszarami metropolitalnymi, stąd w perspektywie kształtowania się polskich metropolii ten czynnik może mieć znaczenie wiodące.

4.1.2. Dylematy środowiskowe⁴

Podstawowy dylemat środowiskowy kształtowania ładu przestrzennego miast jest następujący (Przewoźniak 2002):

Czy w wymiarze ekologicznym korzystniejsze jest:

- miasto zwarte, intensywnie zagospodarowane, terenooszczędne, ograniczające zajmowanie przyrodniczego otoczenia;
- miasto ekstensywnie zagospodarowane, zajmujące duże tereny, ale z przenikającym go systemem terenów przyrodniczych, czyli z ukształtowaną podstawą ekologiczną.

⁴ Wypis z pracy Przewoźniaka (2005).

Odpowiedź jest dwojaka – w aspekcie funkcjonowania przyrodniczego otoczenia miasta korzystniejsze jest miasto zwarte, natomiast w aspekcie kształtowania pożądanych, ekologicznych warunków życia ludzi, korzystniejsze jest miasto ekstensywnie zagospodarowane, z przenikającym go systemem osnowy ekologicznej.

Wiodące zalety ekologiczne miasta zwanego, sprawiające, że jest ono korzystniejsze dla przyrodniczego otoczenia niż miasto ekstensywnie zagospodarowane to:

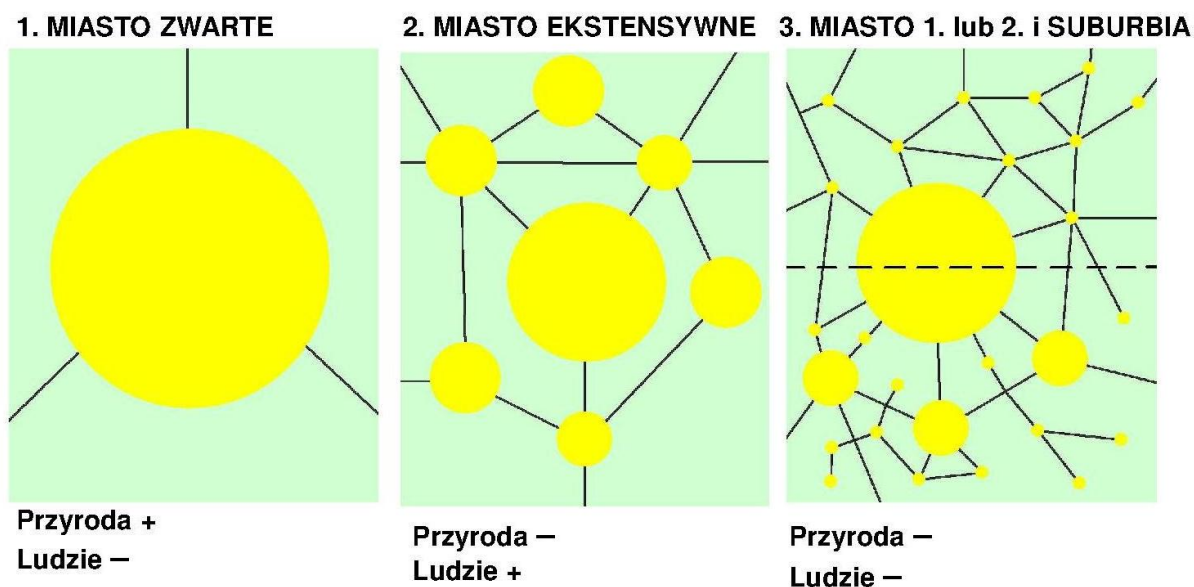
- ograniczenie powierzchni terenów o funkcjach przyrodniczych zajmowanej na cele osadnictwa (mniejsze straty zasobów środowiska przyrodniczego);
- utrzymanie przyrodniczego otoczenia miasta w dobrej kondycji ekologicznej, co m. in. stymuluje jego pozytywne oddziaływanie na miasto (np. w zakresie bioróżnorodności, stanu czystości środowiska, warunków klimatycznych itp.);
- ograniczenie strefy styku miasta z przyrodniczym otoczeniem, dzięki czemu następuje minimalizacja negatywnego, fizycznego oddziaływania miasta na otoczenie.

Główne zalety ekologiczne miasta ekstensywnie zagospodarowanego, sprawiające, że jest ono korzystniejsze w aspekcie ekologicznych warunków życia ludzi niż miasto zwarte, wynikają z pozytywnego oddziaływania na subjednostki miejskie osnowy ekologicznej, co przejawia się m. in. poprzez (Przewoźniak 2002):

- lepszy stan czystości środowiska (warunki aerosanitarne i akustyczne, czystość wód, stan powierzchni ziemi itd.);
- większą powierzchnię i wyższą jakość terenów aktywnych biologicznie, w tym o funkcjach rekreacyjnych;
- korzystniejsze warunki bioklimatyczne;
- większy potencjał percepcyjno-behawioralny środowiska przyrodniczego, a zwłaszcza jego walory krajobrazowe;
- możliwość skuteczniejszego zabezpieczenia przed przyrodniczymi zjawiskami katastroficznymi (powódzie, geodynamika).

Można uogólniając stwierdzić, że w warunkach miasta zwanego zyskuje przyroda a tracą ludzie (mieszkańcy miasta), natomiast w warunkach miasta ekstensywnie zagospodarowanego traci przyroda a zyskują ludzie (rys. 4a i 4b).

Szczególny przypadek miasta ekstensywnie zagospodarowanego stanowi miasto z suburbiemi (rys. 2c). W warunkach miasta z suburbiemi występuje spotęgowanie negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze. Wynika to z rozdrobnienia i zagęszczenia subjednostek osadniczych oraz integrującej je infrastruktury technicznej, co prowadzi do zaniku lub silnej antropizacji struktur przyrodniczych, oraz do osłabienia lub likwidacji powiązań ekologicznych między nimi. W efekcie występuje osłabienie lub utrata pozytywnego oddziaływania środowiska przyrodniczego na miasto (nie może pozytywne oddziaływać coś, co przestaje istnieć lub jest silnie przekształcone – zubożone) i pojawiają się oddziaływania negatywne.



Rys. 4 Relacja „miasto – przyrodnicze otoczenie” w głównych typach struktur miejskich (źródło: Przewoźniak 2005a).

Ekologiczne warunki życia ludzi lokalnie mogą być lepsze w ośrodkach suburbanizacji, ale w całym układzie osadniczym miasta i suburbiów (metropolii) są gorsze. Efekt jest taki, że mogą zyskać jednostki, ale traci populacja metropolii.

Suburbanizacja w aspekcie ekologicznym stanowi rozwój struktur osadniczych (miast) na zasadzie sprzężenia zwrotnego ujemnego, gdyż poprzez negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze, powoduje w konsekwencji pogorszenie ekologicznych warunków życia ludzi w miastach.

Negatywne skutki ekologiczne suburbanizacji mają aspekty przyrodniczy, sozologiczny, zasobowy, krajobrazowy i prawny.

Skutki przyrodnicze suburbanizacji to:

- zmiany fizjografii (z reguły negatywne przekształcenia litosfery, hydrosfery i atmosfery);
- osłabienie lub zanik osnowy ekologicznej, spadek bioróżnorodności, przekształcenia i zanik wartościowych ekosystemów (najczęściej zmiany nieodwracalne);
- osłabienie lub zanik naturalnej dynamiki środowiska przyrodniczego (techniczna eliminacja lub kontrola procesów przyrodniczych, zwłaszcza geodynamicznych i hydrologicznych) i w efekcie ingerencja w jego ewolucję.

Skutki sozologiczne suburbanizacji to:

- wzrost zanieczyszczenia środowiska (efekt występowania na dużych terenach wielu nowych, rozproszonych źródeł zanieczyszczeń środowiska i trudności z ich kompleksowym wyposażeniem w infrastrukturę ochrony środowiska);
- negatywne oddziaływanie podmiejskich struktur osadniczych na przyrodnicze otoczenie (skutkuje to stratami przyrodniczymi oraz w przypadku nadmiernego obciążenia antropogenicznego środowiska przyrodniczego osłabieniem lub eliminacją jego

pozytywnego oddziaływania na miasto – w skrajnych przypadkach pojawiają się negatywne oddziaływania zwrotne).

Skutki zasobowe suburbanizacji to:

- nieefektywne wykorzystanie terenów transurbacyjnych (przejawia się to m. in. rozdrobnieniem form osadniczych i małą intensywnością zainwestowania);
- utrata przyrodniczych walorów rekreacyjnych (efekt dominacji funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i infrastrukturalnych w procesach suburbanizacji);
- utrata zasobów agroekologicznych (możliwa do zrekompensowania na innych terenach o dominacji funkcji rolniczej lub w wyniku innej produkcji żywności);
- spadek jakości zasobów wody (możliwy do zrekompensowania przez zabiegi uzdatniające);
- ograniczenie dostępności surowców mineralnych (problem o wymiarze ekonomicznym).

Skutki krajobrazowe suburbanizacji to:

- negatywna transformacja regionalna krajobrazu przyrodniczego (jako efekt przekształceń krajobrazu w dużych skalach przestrzennych);
- negatywna transformacja lub dewastacja subregionalna krajobrazu przyrodniczego (jako efekt przekształceń krajobrazu lub likwidacji jego cech przyrodniczych);
- dewastacja lokalna krajobrazu przyrodniczego (jako efekt likwidacji cech przyrodniczych krajobrazu).

Skutek prawny suburbanizacji to „demoralizacja” prawna - społeczna (inwestorzy), administracyjna (lokalne samorządy) i zawodowa (projektanci), będąca efektem przewyższania konfliktowych wobec zamierzeń inwestycyjnych uwarunkowań prawnych.

Podstawową przyczyną negatywnych skutków ekologicznych suburbanizacji wydaje się być **inercja przestrzenna dużych struktur osadniczych**. Wynika ona z jednej strony ze słabości ogólnie ujmowanej teorii rozwoju miast, a z drugiej strony z braku efektywnego systemu zarządzania (w tym planowania przestrzennego) dużymi strukturami osadniczymi, rozwijającymi się w obrębie różnych jednostek podziału administracyjnego. W efekcie urbanizacja nabiera charakteru przypadkowego i prowadzi w większych wymiarach przestrzennych do chaotycznego zagospodarowania (suburbia), co oprócz wielu innych skutków, powoduje też negatywne skutki ekologiczne.

4.1.3. Dylematy urbanistyczne

Podstawowy dylemat urbanistyczny kształtowania ładu przestrzennego obszarów metropolitalnych w kontekście poszukiwań modelu rozwoju mieszkalnictwa jest następujący:

Jaka powinna być relacja między rozwojem ilościowym (terytorialnym) osadnictwa a rozwojem jakościowym (w tym wewnętrznym) istniejących już terenów zabudowanych?

Rozwój ilościowy (terytorialny) jest nieunikniony na obecnym etapie rozwoju cywilizacji człowieka, nie powinien on jednak stanowić jedyne go kierunku rozwoju osadnictwa. Rozwój jakościowy to m. in. przywracanie miastu obszarów, które straciły znaczenie dla lokalizacji dotychczasowych funkcji (Gzell 2005).

Najbardziej jaskrawym przejawem rozwoju ilościowego jest w obszarach metropolitalnych suburbanizacja. Proces suburbanizacji charakteryzują (Zuziak 2005) – **pogrubiono** cechy związane z fizycznymi zmianami przestrzeni:

- 1) ścisły związek ze zjawiskiem metropolizacji;
- 2) rozwój suburbiów/strefy podmiejskiej kosztem potencjału rozwojowego miasta centralnego;
- 3) migracje i relokacje miejsc pracy – dekoncentracja potencjału (aktywności, zabudowy, ludności, kapitału);
- 4) kryzys centralności: osłabienie bazy podatkowej miasta centralnego i **tworzenie się struktur policentrycznych**;
- 5) **rozlewanie się zabudowy (*urban sprawl*) i towarzyszące temu zmiany w krajobrazie**, prowadzące do zacierania się granic między miastem a krajobrazem wiejskim [w rzeczywistości następuje zanik krajobrazu wiejskiego – dop. M.P.];
- 6) **dezintegracja struktury przestrzennej** i społecznej;
- 7) **nowe typy uformowań przestrzennych**: wielkopowierzchniowe centra komercyjne;
- 8) „mediatyzacja” przestrzeni (przestrzeń hybrydowa – nakładanie się przestrzeni fizycznej i cyfrowej/wirtualnej);
- 9) powstawanie powiązań sieciowych nowego typu (osłabianie relacji przedmieścia – śródmieście/miasto centralne).

Przeciwdziałania wymaga przede wszystkim rozlewanie się zabudowy i dezintegracja struktury przestrzennej. Rozlaną zabudowę (*urban sprawl*) wyróżniają negatywne cechy, jak amorficzność tkanki miejskiej, „homogenizacja” przestrzeni, terenochłonność, energochłonność i wzrost kosztów społecznych (Zuziak 2005) oraz negatywne skutki ekologiczne (zob. rozdz. 4.1.2.). Warto też zastanowić się, jakimi kryteriami kierują się mieszkańcy wybierając środowisko mieszkaniowe na obrzeżach metropolii. Michalski (2012) wskazuje na takie czynniki, jak np.:

- niższa niż w granicach miasta cena nieruchomości gruntowych, a co za tym idzie niższa cena mieszkań / domów;
- preferencje nabywców związane z chęcią posiadania przysłowiowego „domku z ogródkiem”;
- poszukiwanie miejsca zamieszkania, które stanowiłoby „oazę zieleni i spokoju”.

Niestety „oaza zieleni i spokoju” zazwyczaj bardzo szybko zamienia się w zwyczajne miejskie „blokowisko”, w dodatku pozbawione podstawowych usług i terenów rekreacyjnych, a połowę czasu wolnego po pracy spędza się w samochodzie stojącym w korku na zatłoczonej podmiejskiej drodze. Z czasem problemy związane z obsługą komunikacyjną (stan infrastruktury drogowej czy dostępność komunikacją publiczną) oraz

konieczność zaspokajania podstawowych potrzeb z dala od miejsca zamieszkania stają się główną uciążliwością w strefie suburbanizacyjnej dużego miasta.

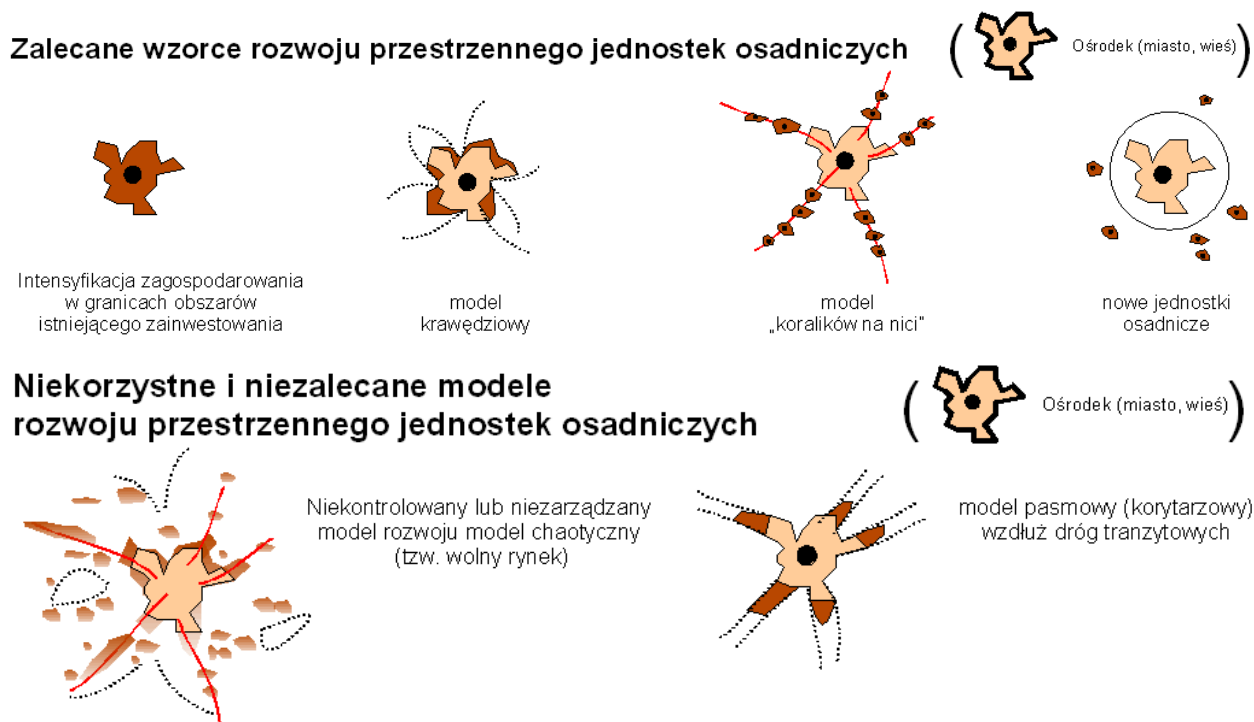
Niewiele jest możliwości kontrolowania tych procesów, w szczególności przez samorząd województwa, jednakże warto próbować konstruować ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (metropolii) tak, aby przekładały się na ustalenia gminnych dokumentów planistycznych, czy chociażby poprzez politykę zachęt, odpowiednich zaleceń i promowania pozytywnych rozwiązań wskazywać możliwości poprawy jakości życia w strefie suburbanizacyjnej.

W planach zagospodarowania przestrzennego innych województw także podejmowane są próby zapisów ustaleń planu o charakterze kreacyjnym, które pozwolą przenieść zasady zagospodarowania w skali całego województwa do polityk przestrzennych poszczególnych gmin. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego (2010)⁵ określa kierunki zagospodarowania za pomocą czterech kategorii: ustalenia, zalecenia, projekty i rekomendacje, z czego ustalenia są grupą, która będzie wprowadzona do gminnych dokumentów planowania przestrzennego (jako warunek uzgodnienia dokumentu z zarządem województwa). W Uchwale w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (2014)⁶ zapisano natomiast obowiązek opracowania przez zarząd województwa planu wdrażania. Plan wdrażania określić ma wytyczne terytorialne do dokumentów realizujących politykę rozwoju w obszarze województwa dolnośląskiego, w tym do szczegółowego opisu priorytetów „Regionalnego programu operacyjnego województwa dolnośląskiego 2014-2020” w zakresie polityki przestrzennej.

W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (2009) wskazano zalecane wzorce rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych wg poniższego rysunku (rys. 3), które wraz z zasadami zagospodarowania przestrzennego, określonymi w dokumencie, mają istotne znaczenie dla sterowania procesami suburbanizacji.

⁵ Uchwała Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r.

⁶ Uchwała Nr XLVIII/1622/2014 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r.



Rys. 5 Zalecane i niekorzystne wzorce rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych wg Urban Pattern Specification – Stephen Marshall – Institute of Community Studies, London 21st January 2005

Celem, do którego należy dążyć w kształtowaniu przestrzeni OMGGS, jest ład przestrzenny. Samo pojęcie ładu przestrzennego jest trudne do zdefiniowania, a jego definicja ustawowa⁷ jedynie nakreśla kierunki działań w celu jego osiągnięcia. Nieco inaczej należy także podejść do definiowania ładu przestrzennego w stosunku do metropolii jako organizmu złożonego i bardzo zróżnicowanego przestrzennie.

Dla prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego bardzo ważne jest właściwe zaprojektowanie całego układu osadniczego i odpowiednie sterowanie procesami jego rozwoju. Pamiętać należy, iż ład przestrzenny jest także odzwierciedleniem ładu społecznego i ekonomicznego oraz, że za jego stan odpowiedzialne są różne podmioty (np. organy administracji samorządowej, związki komunalne, deweloperzy czy użytkownicy przestrzeni), które w określonych sytuacjach ze sobą konkurują. Ponadto, w kształtującym się w Polsce społeczeństwie obywatelskim, zwłaszcza w powstających społecznościach nowych osiedli, wciąż brakuje zdolności do samoorganizacji, umiejętności współdziałania i szacunku dla dobra publicznego. To wszystko sprawia, iż poziom ładu jest bardzo niski.

Drugim dylematem urbanistycznym kształtowania ładu przestrzennego obszarów metropolitalnych w kontekście jakości środowiska mieszkaniowego jest:

Brak obowiązujących unormowań dotyczących jakości środowiska mieszkaniowego, w tym parametrów określających przestrzenne minima zdrowotne i społeczne.

⁷ Art. 2 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015, poz. 199, z późn. zm.)

Standardy urbanistyczne, rozumiane jako prawo człowieka do życia w zdrowym, dobrze zorganizowanym środowisku, są jednym z elementów przyjęcia paradygmatu zrównoważonego rozwoju w projektowaniu urbanistycznym. W Polsce od prawie 35 lat nie obowiązują żadne akty normatywne określające wskaźniki dotyczące wykorzystywania terenów zabudowanych. Ostatnim aktem prawnym w zakresie standardów urbanistycznych środowiska mieszkalnego było Zarządzenie Nr 9 Ministra Gospodarki Terenami i Ochrony Środowiska z 1974r w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach. Zarządzenie przestało obowiązywać w 1981 r. i od tego czasu brak jest jakichkolwiek standardów urbanistycznych w projektowaniu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności terenów mieszkaniowych. Sprzyja to nadużyciom i uchwalaniu dokumentów planistycznych, które mają za zadanie „nie krępowania” jakiegokolwiek inicjatywy inwestycyjnej. W efekcie powstają często plany, na mocy których wszędzie, wszystko można zbudować. Dylewski i Nowakowski (2003) zwracają uwagę też na specyfikę Polski w porównaniu z innymi krajami europejskimi, związaną m. in. z:

- niższym stopniem doświadczeń urbanizacyjnych, a w konsekwencji też społecznej kultury urbanistycznej i brakiem dostatecznej świadomości skutków podejmowanych decyzji,
- wczesnym stadium gospodarki rynkowej, charakteryzującym się większą agresywnością, dominacją interesu prywatnego nad publicznym, szybkim możliwie dużym zyskiem, bez troski o perspektywę i racje publiczne,
- wczesnym stopniem demokracji, w tym ekspansywnością jednostek, przy względnej bierności większych grup społecznych.

Autorzy „Polskiej polityki architektonicznej” (Chwalibóg - red. 2011), oceniając stan systemu planowania przestrzennego, stwierdzają:

Brak właściwych parametrów określających przestrzenne minima zdrowotne i społeczne powoduje nadużycia – realizację zespołów mieszkaniowych bez dostępu do komunikacji publicznej, szkół, przedszkoli, zieleni i sportu. Domy mieszkalne budowane są w nadmiernym zacieśnieniu i często w uciążliwym sąsiedztwie. Odpowiednie warunki życia (zarówno zdrowotne jak i społeczne) powinny być zapewnione przez obligatoryjne stosowanie standardów mających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne. Standardy urbanistyczne powinny zawierać zasady oraz parametry zagospodarowania i kształtowania zabudowy w spójności z zasadami ochrony środowiska. Powinny być przestrzegane przy formułowaniu polityk przestrzennych i strategii rozwoju, sporządzaniu planów zagospodarowania i projektów inwestycji, jak też przy planowaniu finansowym.

W odpowiedzi na stan chaosu przestrzennego i pogarszającej się jakości środowiska mieszkalnego człowieka, pojawiają się próby formułowania wskaźników, które powinny być ujęte w standardach urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych. Dąbrowska-Milewska (2010) zwraca uwagę na konieczność unormowania w zakresie m. in.: wskaźników zapotrzebowania na podstawową infrastrukturę oświatowo-wychowawczą (budowaną na podstawie prognoz demograficznych), czy zasad programowania i dostępności

ogólnodostępnych terenów wypoczynkowych. Projekt Ustawy Kodeks urbanistyczno-architektoniczny (2013) proponuje następujący, minimalny, zestaw przepisów urbanistycznych dla obszaru zabudowanego – w zakresie warunków zagospodarowania terenu:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;
- maksymalną ilość kondygnacji;
- minimalną i maksymalną ilość miejsc parkingowych;
- minimalną wielkość nowo wydzielanych działek;
- zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tablic i urządzeń reklamowych.

Dylewski i Nowakowski już w 2003 r. zwrócili uwagę na konieczność znacznego wzmocnienia kompetencyjnego i merytorycznego organu gospodarki przestrzennej na poziomie województwa i zwiększenia jego funkcji kontrolnej, a także wspomoczenia gmin, odpowiednio do ich zadań. Niestety żaden z tych postulatów nie został wdrożony w życie do dzisiaj.

4.2. Specyfika OMGGS

Wybrane zagadnienia problemowe OMGGS omówione są w publikacji „Studia nad Obszarem Metropolitalnym Trójmiasta” (Pankau – red. 2006). W aspekcie problematyki niniejszej ekspertyzy szczególnie istotna jest jej część pt. „Równoważenie procesów suburbanizacji w obszarze metropolitalnym Trójmiasta” (Sagan i in. 2006). Podstawowe problemy suburbanizacji OMGG (w oryginale Metropolii Trójmiasta) wg Sagan i in. (2006) to:

- zagrożenia krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
- bariery i ograniczenia komunikacyjne i infrastrukturalne;
- zagrożenia społeczno-gospodarcze;
- zagrożenia ład przestrzennego.

Autorzy omawiają pozytywne i negatywne skutki suburbanizacji dla środowiska przyrodniczego, warunków i jakości życia ludzi, gospodarki i struktury funkcjonalno-przestrzennej metropolii.

Podstawowe negatywne skutki suburbanizacji dla środowiska przyrodniczego OMGGS, to (Przewoźniak 2006):

- likwidacja lub przekształcenia struktur przyrodniczych na bardzo dużym obszarze (powierzchnia terenów suburbanizacji jest porównywalna z powierzchnią terenów zainwestowanych w miastach metropolii);
- izolacja terenów zainwestowania miejskiego od regionalnego, lądowego zaplecza przyrodniczego, w wyniku likwidacji elementów subregionalnej osnowy ekologicznej;
- wzrost zanieczyszczenia środowiska na terenach suburbiów i możliwość ich negatywnego, synergicznego oddziaływania na miasta aglomeracji;

- spadek sprawności funkcjonowania lokalnych struktur przyrodniczych na terenach miejskich;
- przekształcanie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z parku przymiejskiego w park śródmiejski (zob. Przewoźniak – red. 2001);
- negatywne przekształcenia krajobrazu w skalach regionalnej, subregionalnej i lokalnej.

Specyfika terytorialnego rozwoju zainwestowania w OMGGS wynika przede wszystkim z uwarunkowań historycznych (historycznie uwarunkowana dwubiegunowość Gdańsk – Gdynia) i geograficznych. Uwarunkowanie geograficzne określone są przede wszystkim przez:

- nadmorskie położenie;
- zróżnicowanie regionalne środowiska przyrodniczego Pobrzeża Kaszubskiego, Pojezierza Kaszubskiego, Mierzei Wiślanej i Słowińskiej oraz Półwyspu Helskiego, Żuław Wiślanych i Doliny Dolnej Wisły – każdy z tych regionów stwarza odmienne warunki fizyczne (ekofizjograficzne) dla urbanizacji, w tym progowe;
- występowanie rozległej, zalesionej strefy krawędziowej wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego (od okolic Lęborka po Gdańsk) nieprzydatnej dla urbanizacji w zakresie lokalizacji struktur miejskich (podmiejskich).

Ww. uwarunkowania sprawiają, że OMGGS nie może się rozwijać jako klasyczny układ koncentryczny i że nie może to być układ zwarty terytorialnie. Immanentną cechą OMGGS jest rozluźniona struktura przestrzenna układu osadniczego, zwłaszcza jego części wysoczyznowej – współcześnie rozwojowej.

Podstawowy problem polega na w dużej części przypadkowości rozwoju nowych terenów zainwestowanych OMGGS, na tym, że ta rozluźniona struktura nie jest efektem regionalnej optymalizacji planistycznej, lecz doraźnych działań lokalnych (gminnych), w tym planistycznych. Efektem jest chaos przestrzenny zagospodarowania (rozłana zabudowa - *urban sprawl*), jego strukturalna niefunkcjonalność, negatywne skutki ekologiczne, krajobrazowe, społeczne i ekonomiczne. Zabudowa mieszkaniowa strefy suburbiów ma coraz częściej charakter zabudowy wielorodzinnej (w wiejskich gminach podmiejskich, szczególnie w miejscowościach położonych przy samej granicy miast np. Kowale w gm. Kolbudy, Borkowo, Rotmanka, czy Juszkowo w gm. Pruszcz Gdański), co powoduje zamazywanie się granic administracyjnych, krajobrazowych jak i mentalnych pomiędzy jednostkami miejskimi i wiejskimi. Kontynuacja obserwowanych trendów, zwłaszcza przeznaczanie kolejnych terenów pod zabudowę wielorodzinną w gminach podmiejskich, przyczyni się znacznie bardziej do przesunięcia środka ciężkości obszaru *sypialni miasta*, niż czyni to ekstensywna zabudowa jednorodzinna.

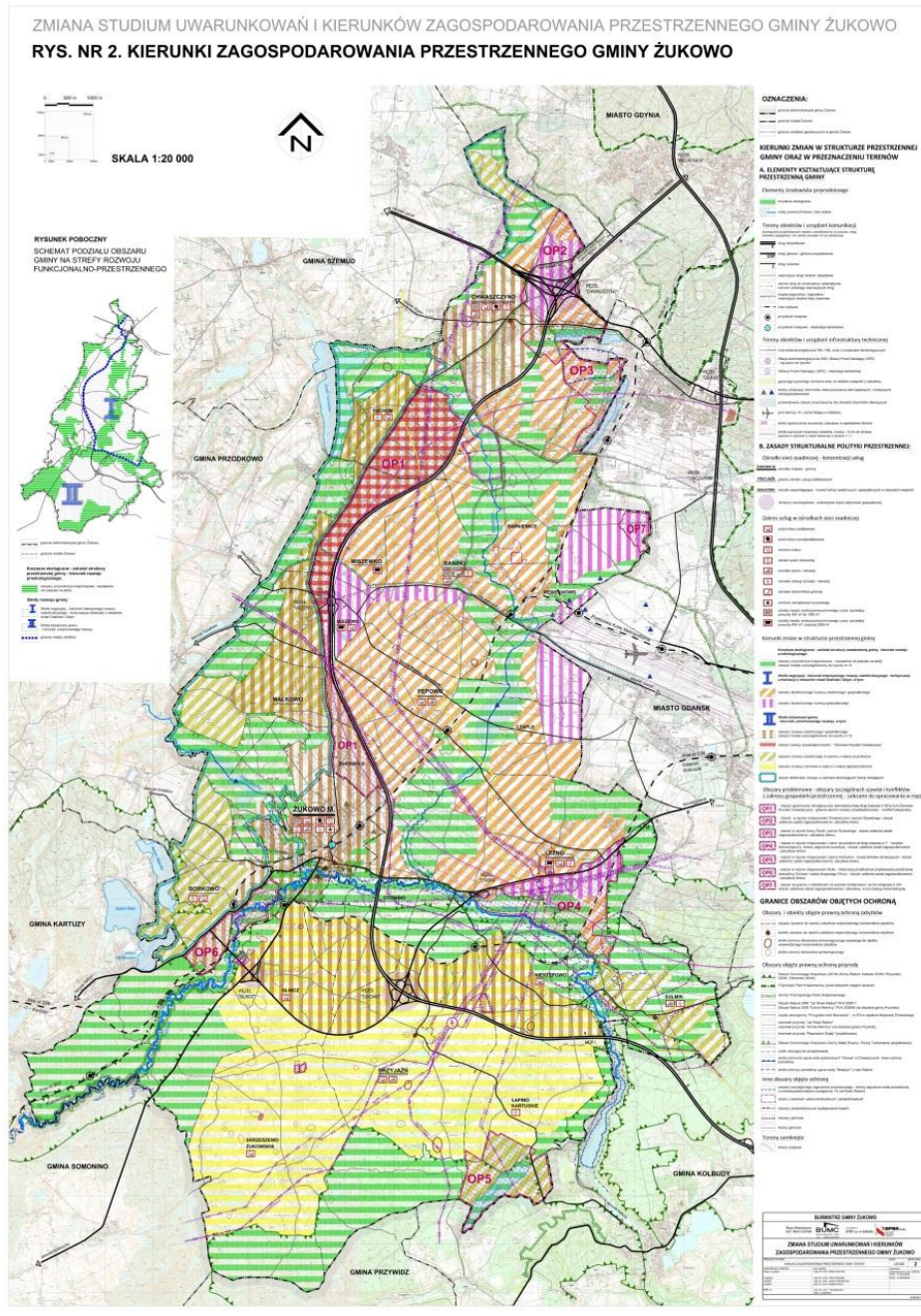
Przyczyna takiego stanu rzeczy nie jest specyficzna dla OMGGS. Wynika ona z faktu, iż **samorząd województwa, nawet dysponując doskonałym planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym OM, nie może narzucić określonych rozwiązań przestrzennych samorządom gmin i jednocześnie ten sam samorząd uzgadnia gminne dokumenty planistyczne, sankcjonujące negatywne procesy suburbanizacji.** W takiej

sytuacji rokowania odnośnie pozytywnych skutków kolejnej edycji planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, w tym OMGGS, są pesymistyczne. Z drugiej strony plan zagospodarowania przestrzennego OMGGS jest jedynym dokumentem o charakterze ponadgminnym, gdzie następować powinno wyważenie pomiędzy interesami poszczególnych gmin, czasami zbieżnymi, czasami sprzecznymi. Do rozstrzygnięcia pozostaje kwestia badania zgodności ustaleń SUIKZP z ustaleniami planu OMGGS. Oczekiwania gmin idą w dwóch kierunkach: z jednej strony braku jakichkolwiek unormowań i pozostawienia kwestii zagospodarowania przestrzennego wyłącznym kompetencjom samorządu gminnego (dotyczy gmin, które w położeniu w sąsiedztwie Trójmiasta upatrują główną szansę swojego rozwoju), z drugiej strony gminy dotknięte już problemem chaosu przestrzennego i trwającymi procesami suburbanizacji oczekują wsparcia od samorządu województwa w postaci podania konkretnego zestawu wskaźników pozwalających na chociażby częściowe zahamowanie niekontrolowanej urbanizacji.

Silna specyfika OMGGS wynika także ze struktury przestrzennej jego bieguna wzrostu, czyli Trójmiasta, które:

- położone jest w części „śródmiejskiej” w układzie pasmowym, równoległym do brzegu morza, peryferyjnie do całego OMGGS;
- główny istniejący ciąg drogowy - Obwodnica Trójmiasta przebiega „równolegle” do części „śródmiejskiej” Trójmiasta, a planowana (przesądzona lokalizacyjnie) Obwodnica Metropolitalna Trójmiasta będzie przebiegać „równolegle” do istniejącej; istniejąca obwodnica stymuluje, a planowana będzie stymulować, rozwój zewnętrznych pasm urbanizacji, głównie w zakresie usług handlu i logistycznych;
- przebiegające prostopadle do brzegu morza i ww. obwodnic ciągi drogowe, tworzą siatkę rozległych „kwartałów”, które wypełniane są przez zainwestowanie osadnicze (głównie mieszkaniowe) i gospodarcze (w tym przemysłowe), tworząc suburbia.

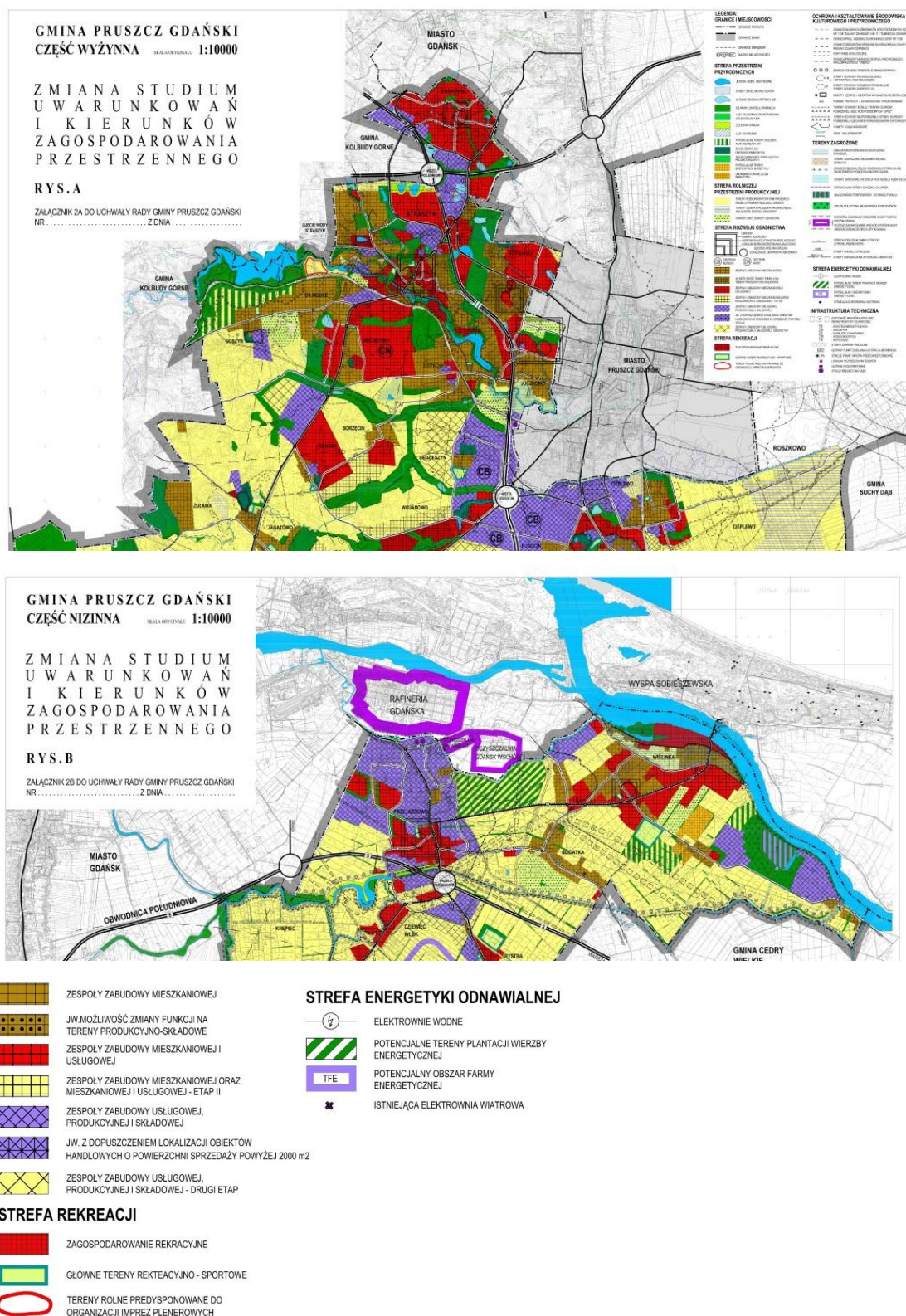
Planowanie terenów nowej urbanizacji, w dostosowaniu do specyfiki komunikacyjnej OMGGS, widać najdobitniej na mapach kierunków zagospodarowania przestrzennego SUIKZP gmin ościennych Gdańska i Gdyni, czyli gminy Żukowo (rys. 6) oraz północnej części gminy Pruszcz Gdański (rys. 7). Planowanie „rozsądnego” wzrostu ilościowego terenów przeznaczonych pod rozwój działalności gospodarczych, jak i pod rozwój terenów mieszkalnictwa w tych gminach jest uzasadnione potencjałami lokalizacyjnymi (głównie wynikającymi z czynnika transportowego) oraz przewidywanym wzrostem ludnościowym w tych gminach. Jednak planowane w SUIKZP ww. gmin wielkości terenów inwestycyjnych dla różnych funkcji nie mają z racjonalnym gospodarowaniem przestrzenią wiele wspólnego i stwarzają zagrożenie pogłębiania się chaosu przestrzennego oraz narastania zjawiska *urban sprawl*. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów wskazane w dokumentach SUIKZP gmin Żukowo i Pruszcz Gdański pozwalają na niemal 100% pokrycie powierzchni gminy (z wyłączeniem lasów) strukturami zabudowanymi, co jest w perspektywie najbliższych kilkudziesięciu lat nierealne i co zarazem jest dążeniem błędnym w kontekście racjonalnego (zrównoważonego) gospodarowania przestrzenią.



Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

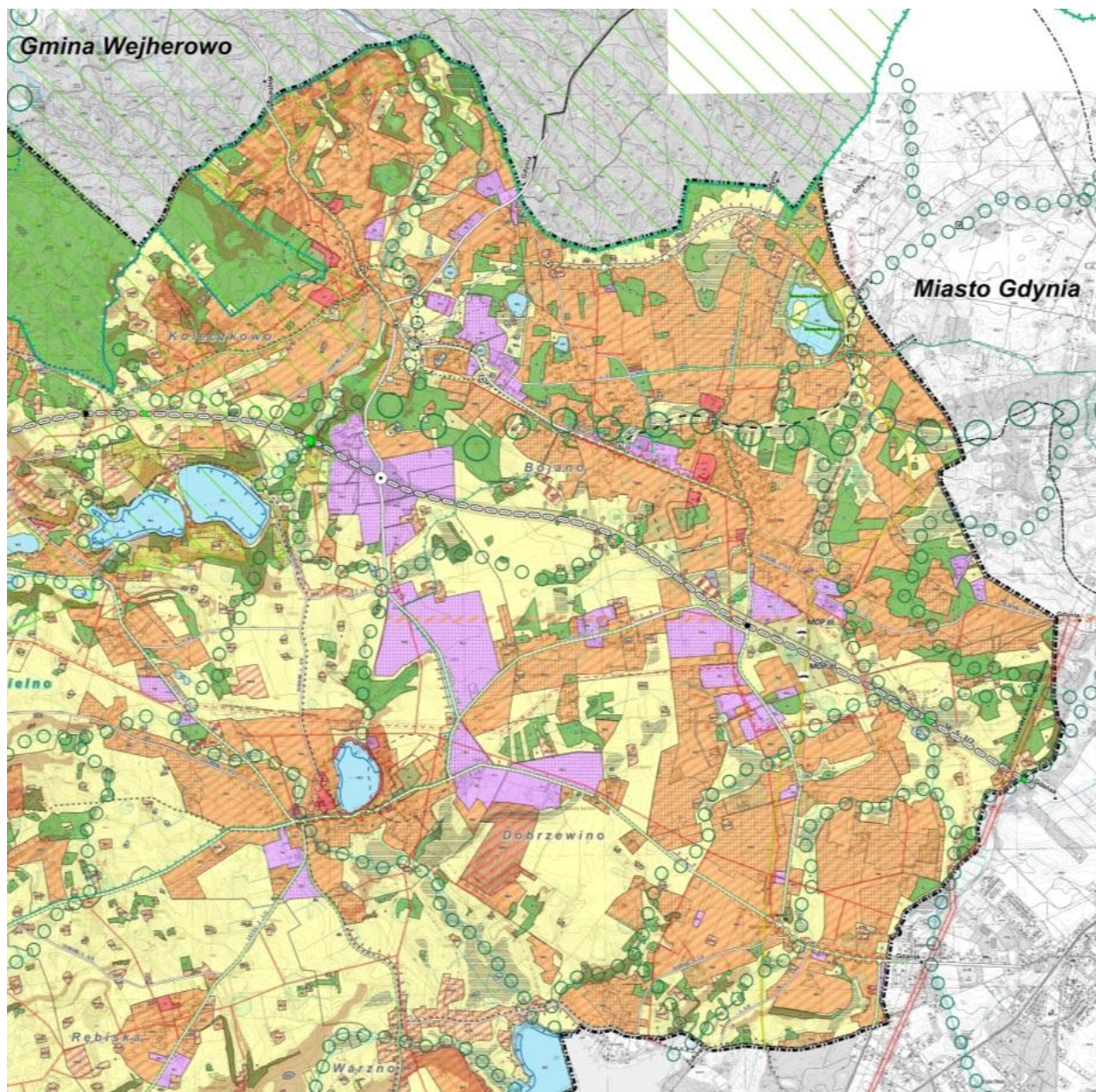
- Korytarze ekologiczne - szkielet struktury przestrzennej gminy - kierunek rozwoju proekologicznego:**
- obszary przyrodniczo-krajobrazowe - niezależnie od podziału na strefy (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)
- I** Strefa negocjacji - kierunek intensywnego rozwoju wielofunkcyjnego - kontynuacja urbanizacji z obszarów miast Gdańsk i Gdynia, w tym:
- obszary dynamicznego rozwoju osadniczego i gospodarczego
- obszary dynamicznego rozwoju gospodarczego
- II** Strefa tożsamości gminy - kierunek umiarkowanego rozwoju, w tym:
- obszary rozwoju osadniczego i gospodarczego (obszar miasta uszczegółowiony na rysunku nr 3)
- obszar rozwoju przedsiębiorczości - "Żukowski Korytarz Inwestycyjny"
- obszary rozwoju osadniczego w oparciu o walory przyrodnicze
- obszary rozwoju rolnictwa w oparciu o walory agroprzyrodnicze
- obszar stabilizacji rozwoju w zakresie dominujących funkcji istniejących

Rys. 6 Kierunki zagospodarowania przestrzennego wg SUiKZP gminy Żukowo (2013).

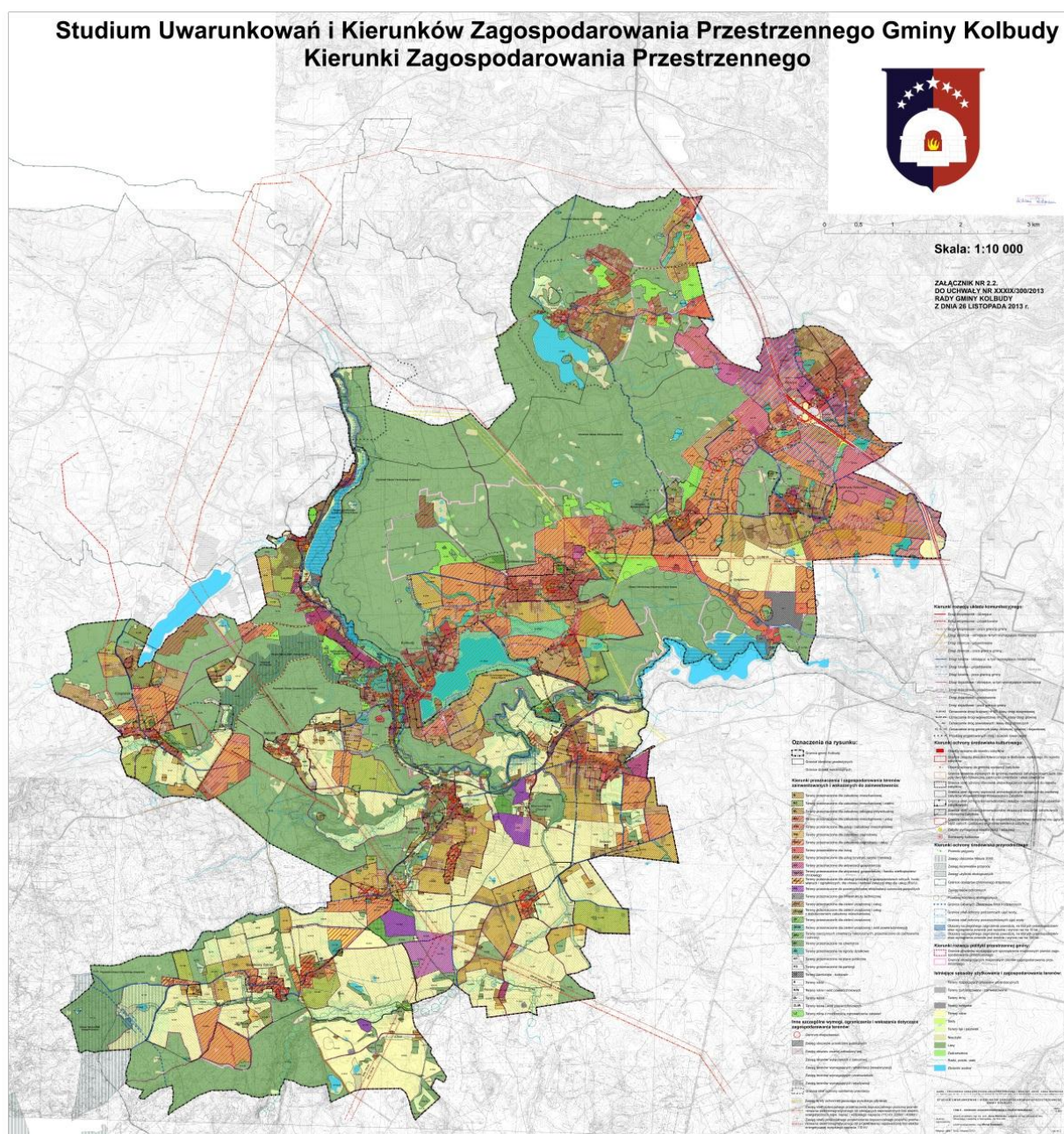


Rys. 7 Kierunki zagospodarowania przestrzennego wg SUIKZP gminy Pruszcz Gdański (2010).

Prawie 100% wypełnienie struktury przestrzennej gmin na terenach dotychczas rolniczych jest charakterystyczne także dla pozostałych gmin ościennych do rdzenia OMGGs, które nie posiadają tak dobrych powiązań komunikacyjnych z rdzeniem metropolii (porównaj Rys. 8 Kierunki zagospodarowania przestrzennego SUIKZP gminy Szemud oraz Rys. 9 Kierunki zagospodarowania przestrzennego SUIKZP gminy Kolbudy).



Rys. 8 Kierunki zagospodarowania przestrzennego wg SUIKZP gminy Szemud



Rys. 9 Kierunki zagospodarowania przestrzennego wg SUiKZP gminy Kolbudy.

Ogólna analiza SUiKZP gmin OMGGs w zakresie mieszkalnictwa (wg „Diagnozy do uwarunkowań projektu nowego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, w tym Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Trójmiasta” (wersja 06.2015) wskazuje na:

- największy udział powierzchni mieszkaniowej i usługowej wyznaczonej w studiach gmin mają miasta średniej wielkości; wysokim udziałem charakteryzują się także gminy podmiejskie oraz gminy powiatu kartuskiego: ciągnące się od Gdańska, przez Żukowo, Kartusy, Stężycę i Somonino;
- wskaźnik chłonności terenów mieszkaniowych wskazuje, że chłonność jest kilkakrotnie większa niż potencjał – występuje zdecydowane przeszacowanie potrzeb w zakresie

terenów zabudowy mieszkaniowej, których pełne (hipotetyczne) zagospodarowanie jest niemożliwe w perspektywie kilkudziesięciu lat;

- rosną znacząco potencjalne koszty (nie są odzwierciedlone w budżetach i wieloletnich prognozach finansowych) uzbrojenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, drogową i inną, której budowa i utrzymanie jest zadaniem własnym gmin;
- rosną koszty niepoliczalne, jak utrata walorów krajobrazowych terenów otwartych, skutki zabudowywania osnowy ekologicznej regionu itp.

Zdaniem Pankaua i in. (2005) *niemożliwe jest zatrzymanie procesu suburbanizacji – jest on bowiem w dużej mierze niezależny od zamierzeń, planów i realnych działań organów jednostek samorządu terytorialnego (zwłaszcza gmin) oraz służących im radą i pomocą planistów przestrzennych. Można jednak i należy podejmować niezbędne działania służące ograniczeniu negatywnych aspektów suburbanizacji i sterowania tym procesem, respektując zasady rozwoju zrównoważonego.*

4.3. Rozwój terenów mieszkalnictwa OMGGS

4.3.1. Potencjały rozwojowe

W delimitacji terenów rozwoju mieszkalnictwa uwzględniono potencjały sprzyjające rozwojowi osadnictwa w czterech podstawowych kategoriach (zob. tab. 22):

- **transport publiczny;**
- **infrastruktura techniczna;**
- **istniejące zagospodarowania i użytkowanie terenu;**
- **planowane zagospodarowanie terenu według SUiKZP.**

W kategorii transport publiczny wskazano 4 kryteria związane z dostępnością pieszą (do 15 minut) do przystanków linii autobusowych oraz linii kolejowych różnej rangi. W kategorii infrastruktura techniczna wskazano 3 kryteria – wszystkie związane z kształtowaniem ekologicznych warunków życia mieszkańców, w tym poprawą stanu gospodarki wodno-ściekowej oraz dostępnością do sieci gazu przewodowego. W kategoriach istniejącego i planowanego zagospodarowania i użytkowania terenu wskazano w sumie (w obu kategoriach) 6 kryteriów, które związane są z istniejącym lub potencjalnym zainwestowaniem mieszkaniowym na obszarach preferowanych przez poszczególne samorządy gminne.

Ponadto dla każdego wskazanego w tab. 5 potencjału określono:

- źródła informacji o danych niezbędnych do konstrukcji potencjału;
- uwagi, gdzie przybliżono zakres przestrzenny potencjału oraz wyjaśniono potrzebę konstrukcji danego potencjału.

Potencjały sprzyjające delimitacji terenów mieszkalnictwa zilustrowano kartograficznie na mapie analitycznej – z przedstawieniem każdego potencjału wymienionego w tab. 22:

-
- **mapa robocza 3:** OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów mieszkalnictwa wynikające z istniejącego i planowanego zagospodarowania – **analiza**. 1:100 000.

Potencjały sprzyjające delimitacji terenów mieszkalnictwa zilustrowano kartograficznie także na mapie syntetycznej, łącznie z ograniczeniami środowiskowymi omówionymi w rozdziale 2:

- **mapa robocza 5:** OMGGS. Ograniczenia i potencjały delimitacji terenów mieszkalnictwa – **synteza**. 1:100 000.

Przy delimitacji obszarów potencjalnego dogęszczenia zabudowy mieszkaniowej przyjęto założenie, że na obszarach tych muszą występować co najmniej dwa potencjały rozwojowe oraz musi być brak ograniczeń lub mogą występować ograniczenia, określone jako uznaniowe (zgodnie z przyjętą metodyką - zob. rozdz. 1.2.) na powierzchni maksymalnie 50% wyznaczonych obszarów, przy czym biorąc pod uwagę komplementarność modułów M1 i M2, zastosowano priorytet dla lokalizacji terenów inwestycyjnych (moduł M1).

Tabela 22. Potencjały sprzyjające lokalizacji terenów mieszkalnictwa

Lp.	Opis potencjału sprzyjającego lokalizacji	Źródła informacji o danych niezbędnych do konstrukcji potencjału	Uwagi
TRANSPORT PUBLICZNY			
1	Obszar znajdujący się w odległości dostępności pieszej 15 minut do przystanku komunikacji publicznej autobusowej	Lokalizacja przystanków autobusowych na podstawie BDOT (Baza Danych Obiektów Topograficznych).	Przyjęto, że czas dojścia max 15 minut do przystanku komunikacji publicznej autobusowej zwiększa dostępność dla mieszkańców do miejsc pracy, usług podstawowych, usług metropolitalnych
2	Obszar znajdujący się w odległości dostępności pieszej do 15 minut do zintegrowanych węzłów o znaczeniu ponadlokalnym.	Lokalizacja i klasyfikacja przystanków kolejowych na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Dotyczy przystanków PKM i stacji kolejowych przewozów regionalnych. Przyjęto, że czas dojścia max 15 minut do przystanku komunikacji publicznej autobusowej zwiększa dostępność dla mieszkańców do miejsc pracy, usług podstawowych, usług metropolitalnych
3	Obszar znajdujący się w odległości dostępności pieszej do 15 minut do zintegrowanych węzłów o znaczeniu lokalnym.	Lokalizacja i klasyfikacja przystanków kolejowych na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Dotyczy przystanków kolejowych przewozów regionalnych i SKM. Przyjęto, że czas dojścia max 15 minut do przystanku komunikacji publicznej autobusowej zwiększa dostępność dla mieszkańców do miejsc pracy, usług podstawowych, usług metropolitalnych
4	Obszar znajdujący się w odległości dostępności pieszej do 15 minut do zintegrowanych węzłów o znaczeniu lokalnym przewidzianych do urządzenia w przypadku rewitalizacji, przebudowy lub budowy linii kolejowych.	Lokalizacja i klasyfikacja przystanków kolejowych na podstawie materiałów przekazanych przez PBPR.	Dotyczy linii kolejowych obecnie nieczynnych, na których zawieszono ruch pasażerski, które przewidziane są do rewitalizacji, przebudowy lub planowanych do budowy. Przyjęto, że czas dojścia max 15 minut do

Dostępność terenów inwestycyjnych oraz możliwości rozwoju mieszkalnictwa
w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot

			przystanku komunikacji publicznej autobusowej zwiększa dostępność dla mieszkańców do miejsc pracy, usług podstawowych, usług metropolitalnych
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA			
5	Położenie obszaru w zasięgu aglomeracji ściekowych.	Wykorzystano materiały kartograficzne przekazane przez PBPR.	W celu zapewnienia ochrony środowiska rozwój osadnictwa powinien zostać ograniczony do terenów planowanego rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej zakończonych oczyszczalnią ścieków.
6	Położenie w zasięgu dostępności do gazu przewodowego.	Wykorzystano materiały przekazane przez PBPR w zakresie istniejącej sieci gazowej.	Kryterium ważne dla poprawy ekologicznych warunków życia.
7	Położenie w obszarze przewidywanym do gazyfikacji.	Wykorzystano materiały dostępne na stronie: http://www.gdansk.psgaz.pl/ dotyczące planowanej gazyfikacji miejscowości.	Kryterium ważne dla poprawy ekologicznych warunków życia. Plany rozwoju sieci gazowej dostosowane do zapotrzebowania odbiorców i możliwości rozbudowy sieci.
ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENU			
8	Istniejąca zabudowa i zainwestowanie – zabudowa o funkcji mieszkalnej.	Wykorzystano materiały kartograficzne przekazane przez PBPR - użytkowanie gruntów wg ewidencji gruntów.	Obecny stan zainwestowania mieszkaniowego określa obszary, w których należy poszukiwać możliwości dopełnienia istniejących struktur przestrzennych.
9	Rejony charakteryzujące się największą ilością zabudowy rozproszonej.	Wyznaczono na podstawie analiz przekazanych przez PBPR – mapa udziału procentowego terenów zabudowanych w podziale na kwadraty o boku 250 m.	Obszary zabudowy rozproszonej określają tereny trwających inwestycji mieszkaniowych, w ramach których należy poszukiwać możliwości ukształtowania nowych struktur przestrzennych i działań hamujących procesy suburbanizacji.

10	Miejscowości posiadające wyposażenie w podstawowe usługi publiczne.	Wykorzystano materiały przekazane przez PBPR – „ <i>Diagnoza do uwarunkowań Projektu nowego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, w tym Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Trójmiasta</i> ”	Przyjęto, że miejscowości wyposażone w podstawowe usługi publiczne to miejscowości posiadające: szkoły (podstawowe, gimnazjalne), ośrodki zdrowia, ośrodki kultury (np. biblioteki, domy kultury, świetlice pełniące funkcje społeczno-kulturalne) oraz obiekty infrastruktury sportowo-rekreacyjnej nie powiązane z bazą szkolną
PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU (wg SUIKZP)			
11	Planowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (np. MU, UM, ML, UT)	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUIKZP gmin oraz częściowo na podstawie MPZP.	Zgodność terenów rozwojowych z polityką przestrzenną gmin.
12	Planowana zabudowa o funkcji usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) oraz rekreacji i sportu.	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUIKZP gmin oraz częściowo na podstawie MPZP.	Zgodność terenów rozwojowych z polityką przestrzenną gmin. Lokalizacja obiektów mających wpływ na jakość życia mieszkańców i atrakcyjność osiedleńczą miejscowości.
13	Planowana zabudowa o funkcji usługowej, w tym usług publicznych oraz obszary planowanej zabudowy wielofunkcyjnej.	Wyznaczono na podstawie obowiązujących SUIKZP gmin oraz częściowo na podstawie MPZP.	Zgodność terenów rozwojowych z polityką przestrzenną gmin. Lokalizacja obiektów mających wpływ na jakość życia mieszkańców i atrakcyjność osiedleńczą miejscowości

Źródło: opracowanie własne.

4.3.2. Rejonizacja OMGGS dla potrzeb określenia zasad kształtowania terenów mieszkalnictwa

Rejonizację OMGGS przeprowadzono w celu określenia zasad kształtowania terenów mieszkalnictwa, w tym wyznaczania terenów uzupełnienia i rozwoju mieszkalnictwa z uwzględnieniem następujących, podstawowych przesłanek:

- 1) aktualny stan zagospodarowania i użytkowania przestrzeni,
- 2) specyfikę przyrodniczą przestrzeni i wynikające z niej predyspozycje funkcjonalne,
- 3) położenie w strukturze przestrzennej OMGGS, w szczególności względem rdzenia OMGGS, traktowanego jako jego bieguna wzrostu,
- 4) wyposażenie w istniejącą i planowaną (przesądzoną) infrastrukturę techniczną,
- 5) dostępność transportową, w tym planowaną (przesądzoną),
- 6) podział administracyjny na poziomie gmin, z podziałem kilku gmin (w tym Gdańska) na części przynależne do odmiennych rejonów;
- 7) założenie koncentracji terenów mieszkalnictwa w skali OMGGS i w skali lokalnej,
- 8) założenie przekształcenia (rewaloryzacji) terenów koncentracji suburbanizacji w osadnicze jednostki submiejskie, satelitarne wobec Trójmiasta.

Wyznaczono 8 rejonów terenów mieszkalnictwa w OMGGS (rys. 10). Poniżej określono zasięg terytorialny każdego wyodrębnionego rejonu⁸, określono jego charakterystykę oraz wskazano zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania terenów mieszkalnictwa.

A: rejon trójmiejski - gminy miejskie Gdańsk, Gdynia i Sopot – **rejon intensywnego uzupełniania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej** (dopełnianie dotyczy zainwestowanych terenów Gdańska i Gdyni, rozwój dotyczy Gdańska Południe i Gdyni Zachód, Sopot jest ośrodkiem stagnacji zabudowy mieszkaniowej) – rejon wyłączony z opracowania ekspertyzy.

B: rejon otoczenia Trójmiasta - gminy miejskie Pruszcz Gdański, Reda, Rumia, Tczew i Wejherowo, gm. miejsko-wiejska Żukowo i gminy wiejskie: Kolbudy, Kosakowo, Pruszcz Gdański (część wysoczyznowa), Przodkowo, Pszczółki, Szemud, Tczew (cz.) i Wejherowo – **rejon uzupełnienia i rozwoju zabudowy mieszkaniowej**.

Jest to rejon terytorialnego i funkcjonalnego zaplecza Trójmiasta, o sprzyjających uwarunkowaniach środowiskowych rozwoju zabudowy, o intensywnym wyposażeniu w istniejącą i planowaną (przesądzoną) infrastrukturę techniczną, w tym komunikacyjną, z licznymi ośrodkami koncentracji terenów intensywnej suburbanizacji (zob. Rys. 10), wymagających rewitalizacji, w tym przekształcenia do postaci jednostek semimiejskich, samowystarczalnych pod względem wyposażenia w usługi podstawowe i generujących miejsca pracy;

⁸ Wszystkie gminy wymieniane są w kolejności alfabetycznej

Przyjęto następujące zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania terenów mieszkalnictwa:

- dopełnianie zabudowy terenów miejskich (Pruszcz Gdański, Reda, Rumia, Tczew, Wejherowo i Żukowo), zgodne z logiką ich rozwoju urbanistycznego, z zachowaniem przetrwałych elementów tożsamości terytorialno-krajobrazowej;
- dopełnianie zabudowy terenów intensywnej suburbanizacji, z docelowym, pełnym wyposażeniem w podstawowe usługi, w tym zielone tereny rekreacyjne, w połączeniu z tworzeniem lokalnych miejsc pracy (zob. rozdz. 4.3.3);
- wyznaczenie nowych terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy z dominacją mieszkalnictwa, z preferencjami dla ich lokalizacji między Obwodnicą Trójmiasta a planowaną Obwodnicą Metropolitalną Trójmiasta (OMT) (zob. rozdz. 4.3.3);
- docelowo ukształtowanie na bazie ww. terenów suburbanizacji i terenów rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednostek semimiejskich, satelitarnych wobec Trójmiasta, wpisanych w układ osnowy ekologicznej (w tym korytarzy ekologicznych) i sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunikacyjnej (zob. rozdz. 4.3.4).

C: rejon turystyczny nadmorski - północny: gminy miejskie Hel, Jastarnia, Łeba i Puck gmina miejsko-wiejska Władysławowo oraz przymorskie części gmin wiejskich Choczewo, Krokowa i Puck - **rejon ekstensywnego uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej:**

rejon koncentracji terenów komplementarnych funkcji mieszkalnictwa i usług turystyki, w pasie o szerokości ok 2 km od brzegu morza, w przewadze w środowisku wydumowym, o małej odporności na obciążenie antropogeniczne, objęty we wschodniej części Nadmorskim Parkiem Krajobrazowym, a w części zachodniej Nadmorskim Obszarem Chronionego Krajobrazu i otuliną SPN; rejon koncentracji konfliktów w zagospodarowaniu przestrzennym strefy nadmorskiej (Przewoźniak 2009b).

Przyjęto następujące zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania terenów mieszkalnictwa:

- preferencje dla zróżnicowanych form zainwestowania turystycznego – rozwój funkcji mieszkaniowej proporcjonalny do rozwoju funkcji turystyki w zakresie jej obsługi;
- ekstensywne uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej w miastach i na terenach koncentracji zainwestowania turystycznego, z preferencjami dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

D: rejon turystyczny nadmorski - wschodni: gmina miejska Krynica Morska, przymorskie części gmin wiejskich Stegna i Sztutowo - **rejon ekstensywnego uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej:**

rejon koncentracji terenów komplementarnych funkcji mieszkalnictwa i usług turystyki, w pasie o szerokości ok. 2 km od brzegu morza, wyłącznie w środowisku

wydmowym, o małej odporności na obciążenie antropogeniczne, objęty w części wschodniej Parkiem Krajobrazowym „Mierzeja Wiślana”;

Przyjęto następujące zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania terenów mieszkalnictwa:

- preferencje dla zróżnicowanych form zainwestowania turystycznego – rozwój funkcji mieszkaniowej proporcjonalny do rozwoju funkcji turystyki w zakresie jej obsługi;
- ekstensywne uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej w mieście i na terenach koncentracji zainwestowania turystycznego, z preferencjami dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

E: rejon turystyczno-rolniczy kaszubski – gmina miejsko-wiejska Kartuzy oraz gminy wiejskie: Chmielno, Przywidz, Sierakowice, Somonino, Stężycza i Sulęcyno - **rejon ekstensywnego uzupełnienia i stagnacji zabudowy mieszkaniowej:**

rejon dominacji zainwestowania wiejskiego – skupionego i rozproszonego, z licznymi terenami usług turystyki, głównie w strefach przyjeziornych, o mozaikowym zróżnicowaniu struktury środowiska przyrodniczego, w przeważającej części objęty Kaszubskim Parkiem Krajobrazowym i obszarami chronionego krajobrazu:

Przyjęto następujące zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania terenów mieszkalnictwa:

- preferencje dla zróżnicowanych form zainwestowania turystycznego – rozwój funkcji mieszkaniowej proporcjonalny do rozwoju funkcji turystyki w zakresie jej obsługi;
- ekstensywne uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w zwartej zabudowie wiejskiej, zwłaszcza we wsiach gminnych;
- stagnacja zabudowy mieszkaniowej w Kartuzach (osiągnięte ekofizjograficzne progi rozwojowe) i na terenach suburbanizacji (Dzierżąno i Grzybno w gm. Kartuzy).

F: rejon rolniczy północno-kaszubski – gmina miejska Lębork i gminy wiejskie: Cewice, Choczewo (poza częścią przymorską), Gniewino, Krokowa (poza częścią przymorską), Linia, Luzino, Łęczyce, Nowa Wieś Lęborska i Puck (poza częścią przymorską) - **rejon ekstensywnego uzupełnienia i stagnacji zabudowy mieszkaniowej:**

rejon dominacji zainwestowania wiejskiego, głównie skupionego, z centralnym ośrodkiem usług ponadpodstawowych w Lęborku, z naturalnymi preferencjami dla rozwoju rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego;

Przyjęto następujące zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania terenów mieszkalnictwa:

- uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w Lęborku, proporcjonalne do rozwoju usług ponadpodstawowych oraz we wsiach gminnych, proporcjonalne do rozwoju usług podstawowych;
- stagnacja zabudowy mieszkaniowej na pozostałych terenach wiejskich.

G: rejon rolniczy kociewski – gminy miejsko-wiejskie: Gniew i Pelplin oraz gminy wiejskie: Morzeszczyn, Subkowy, Tczew (cz.) i Trąbki Wielkie – **rejon ekstensywnego dopełniania i stagnacji zabudowy:**

rejon dominacji zainwestowania wiejskiego, głównie skupionego, z ośrodkami usług ponadpodstawowych w Gniewie i Pelplinie, z naturalnymi preferencjami dla rozwoju rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego;

Przyjęto następujące zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania terenów mieszkalnictwa:

- uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w Gniewie i Pelplinie, proporcjonalne do rozwoju usług ponadpodstawowych oraz we wsiach gminnych, proporcjonalne do rozwoju usług podstawowych;
- stagnacja zabudowy mieszkaniowej na pozostałych terenach wiejskich.

H: rejon rolniczy żuławski – gmina miejska Malbork, gminy miejsko-wiejskie Nowy Dwór Gdański i Nowy Staw, gminy wiejskie: Cedry Wielkie, Lichnowy, Miłoradz, Ostaszewo, Pruszcz Gdański (część żuławska), Stare Pole, Suchy Dąb, Stegna (poza częścią przymorską) i Sztutowo (poza częścią przymorską) - **rejon ekstensywnego dopełniania i stagnacji zabudowy mieszkaniowej:**

rejon dominacji zainwestowania wiejskiego, skupionego, z ośrodkami usług ponadpodstawowych w Malborku i Nowym Dworze Gdańskim, z naturalnymi preferencjami dla rozwoju rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego, o środowisku antropogenicznie ukształtowanym i podtrzymywanym, z regionalnym zagrożeniem powodzią;

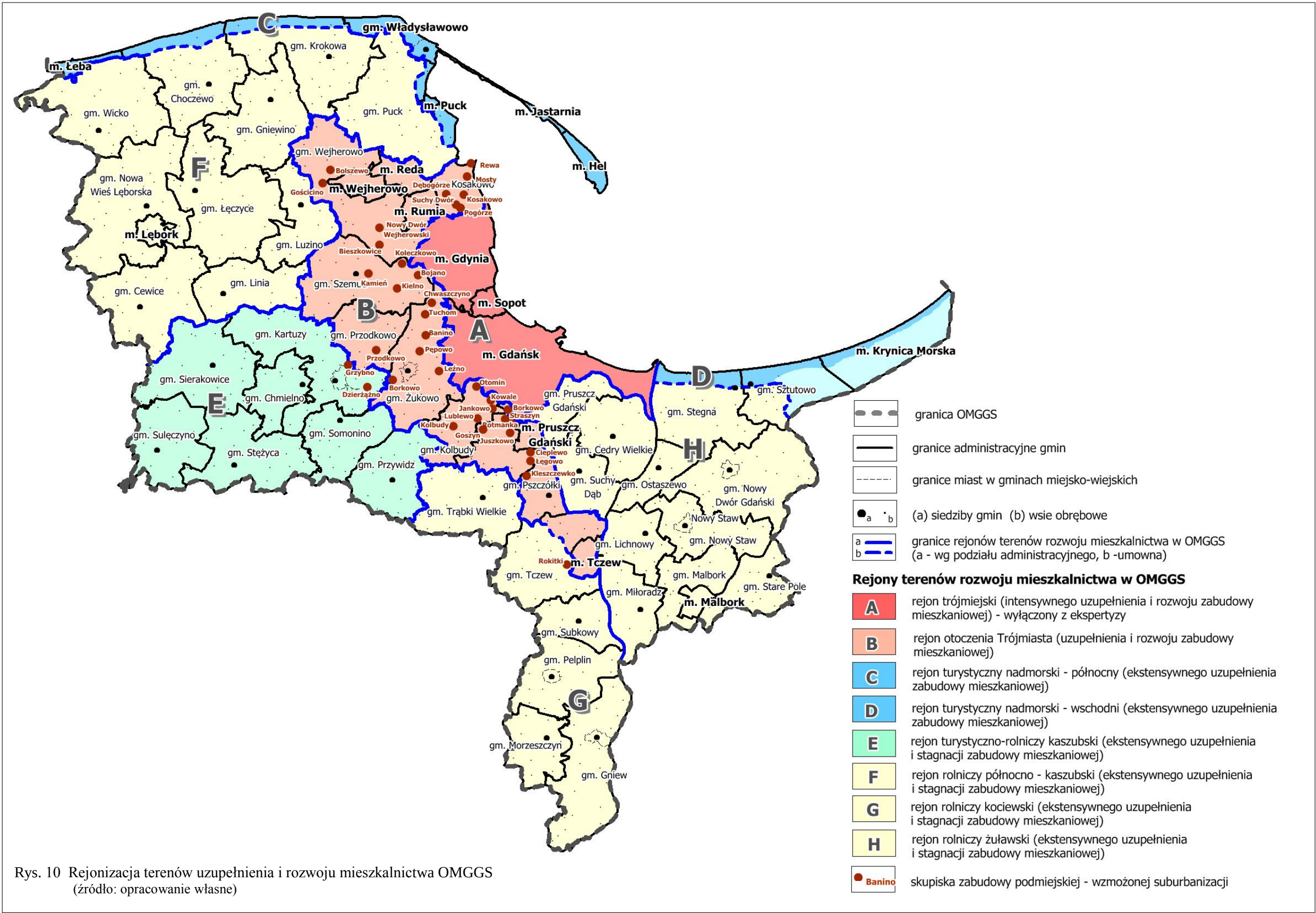
Przyjęto następujące zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania terenów mieszkalnictwa:

- uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w Malborku i Nowym Dworze Gdańskim, proporcjonalne do rozwoju usług ponadpodstawowych i innych funkcji rozwojowych (głównie Malbork) oraz w Nowym Stawie i we wsiach gminnych, proporcjonalne do rozwoju usług podstawowych;
- stagnacja zabudowy mieszkaniowej na pozostałych terenach wiejskich.

Najważniejszy dla stanu przestrzeni OMGGS w przyszłości i dla sprawności jego funkcjonowania jest **rejon otoczenia Trójmiasta (B)**. W rejonie tym zachodzą aktualnie najintensywniej procesy suburbanizacji, które albo pogłębią aktualną dezintegrację przestrzenną OMGGS, albo zostaną opanowane i przekształcone w racjonalne procesy miastotwórcze. Rejon ten, jako najbardziej problemowy i zarazem newralgiczny dla rozwoju

OMGGS, powinien być przedmiotem pogłębionych, szczegółowych, interdyscyplinarnych studiów urbanistycznych

.



4.3.3. Delimitacja obszarów uzupełnienia i rozwoju mieszkalnictwa oraz kierunki i zasady ich zagospodarowania

Przyjęto następujące **ogólne zasady wyznaczania obszarów zrównoważonego mieszkalnictwa w obszarze OMGGS**:

1. Zachowanie dziedzictwa przyrodniczego w postaci różnych, prawnych form jego ochrony i sieci integrujących je korytarzy ekologicznych.
2. Ochrona zasobów użytkowych środowiska przyrodniczego istotnych dla rozwoju innych funkcji gospodarczych i społecznych.
3. Preferencje dla terenów o korzystnych ekologicznych warunkach życia ludzi.
4. Lokalizacja poza terenami zagrożeń przyrodniczych (powodziowych i morfodynamicznych).
5. Unikanie konfliktowego sąsiedztwa z obiektami uciążliwymi środowiskowo i w zasięgu ponadnormatywnych aktualnych i prognozowanych stanów zanieczyszczenia środowiska.
6. Zwartość terenów mieszkalnictwa podmiejskiego i ich separacja terytorialna od układów ruralistycznych.
7. Pełne wyposażenie w podstawowe usługi, infrastrukturę techniczną, w tym ochrony środowiska.
8. Możliwość dojazdu do miast powiatowych i Trójmiasta środkami komunikacji publicznej, preferowane komunikacją kolejową.
9. Zachowanie dziedzictwa kulturowego oraz specyfiki krajobrazu kulturowego poszczególnych rejonów OM.
10. Unikanie sąsiedztwa wyznaczonych w SUIKZP rejonów lokalizacji elektrowni wiatrowych i ich stref ochronnych.
11. Położenie w obrębie obszarów wskazywanych w SUIKZP jako przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym oraz w nawiązaniu do przeprowadzonej rejonizacji OMGGS (zob. rozdz. 4.3.2) wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania w zakresie mieszkalnictwa:

1. Kształtowanie **obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej**, rozumianych jako obszary nowej zabudowy (dotychczas niezainwestowane), na których przewiduje się lokalizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi usługami o charakterze podstawowym i zielenią, wymagającej kompleksowego wykonania niezbędnych sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowych dróg, w tym:
 - w granicach administracyjnych miast: Wejherowo, Rumia, Reda, Pruszcz Gdański, Tczew, Lębork, Malbork, Żukowo, Nowy Dwór Gdański, Puck, Kartusy zgodnie z logiką ich rozwoju urbanistycznego, w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych miast,

- w rejonie B, w tym wyłącznie w obszarze znajdującym się pomiędzy granicą administracyjną miast Gdańska i Gdyni a wyznaczoną na załączniku kartograficznym - OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000) granicą obszaru ograniczenia zabudowy mieszkaniowej – stagnacji rozwoju.
2. Kształtowanie **obszarów uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej**, rozumianych jako obszary, na których przewiduje się dogęszczenie istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, a także wprowadzenie funkcji usługowych i zieleni o charakterze rekreacyjnym, w tym:
 - w miastach w granicach administracyjnych: Łeba, Władysławowo, Jastarnia, Hel, Krynica Morska, Pielpin i Gniew;
 - w miejscowościach gminnych (poza miastami) oraz innych miejscowościach stanowiących ośrodki lokalne o pełnym wyposażeniu w usługi podstawowe: Kamienica Szlachecka (gm. Stężycza), Bojano (gm. Szemud), Kielno (gm. Szemud), Chwaszczyno (gm. Żukowo), Swaróżyn (gm. Tczew), Jantar (gm. Stegna) także stanowiących kształtujące się ośrodki lokalne: Banino (gm. Żukowo), Wierzchucino (gm. Krokowa), Bożepole Wielkie (gm. Łęczyce), Strzecz (gm. Linia), Łęgowo (gm. Pruszcz Gdański), Straszyn (gm. Pruszcz Gdański), Żarnowiec (gm. Krokowa);
 - obszarów wskazanych na załączniku kartograficznym - OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000) jako obszary: uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej – poprawa wyposażenia w usługi podstawowe oraz uzupełnienia i rozwoju zabudowy mieszkaniowej – kształtowanie nowych i wzmacnianie istniejących ośrodków lokalnych.
 3. Kształtowanie **ekstensywnego uzupełnienia i stagnacji zabudowy mieszkaniowej** dopuszczalne jest w obrębie pozostałych (nie wymienionych powyżej) miejscowości OMGGS.
 4. **Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej** (z wyjątkiem zabudowy związanej z rolnictwem i leśnictwem), w obszarze znajdującym się pomiędzy zachodnią granicą OMGGS a wyznaczoną na załączniku kartograficznym - OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000) granicą obszaru ograniczenia zabudowy mieszkaniowej – stagnacji rozwoju.

Jako obszar, w obrębie którego dopuszcza się uzupełnienia i rozwój mieszkalnictwa w granicach OMGGS, wskazuje się rejon „A” i część rejonu „B” (obszar ograniczony wyznaczoną na załączniku kartograficznym - OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000) granicą obszaru ograniczenia zabudowy mieszkaniowej – stagnacji rozwoju). W obszarze tym:

- istnieje możliwość ukształtowania nowych ośrodków osadniczych;;
- istnieje możliwość wykreowania lokalnych centrów usługowych, w tym w oparciu o istniejące ośrodki lokalne;
- istnieje możliwość powiązania transportowego, w tym systemami transportu publicznego z ośrodkami wyższej rangi oraz z rdzeniem OMGGS;

- istnieje możliwość powiązań funkcjonalnych z ośrodkami wyższej rangi oraz z rdzeniem OMGGS;
- istnieje możliwość obsługi nowej zabudowy mieszkaniowej istniejącymi systemami infrastruktury technicznej, w szczególności wodno-kanalizacyjnymi;
- istnieje możliwość poprawy dostępu do usług publicznych.

W obszarze tym wyznaczono:

1. **Obszary uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej:**

dotyczy obszarów, w których trwają obecnie intensywne inwestycje mieszkaniowe, także w zabudowie wielorodzinnej o charakterze deweloperskim; granica administracyjna pomiędzy osiedlami ościennych dzielnic miast została zatarta w sensie krajobrazowym jak i mentalnym; obszary te pełnią rolę tzw. „sypialni miasta”; mieszkańcy utożsamiają swoje miejsce zamieszkania z Gdańskiem lub Gdynią i tam też realizują potrzeby w zakresie usług podstawowych; są to:

- rejon miejscowości Suchy Dwór i Pogórze gm. Kosakowo,
- rejon miejscowości Kowale gm. Kolbudy,
- rejon miejscowości Borkowo gm. Pruszcz Gdański,

Przyjęto następujące zasady zagospodarowania:

- proces zatarcia granicy miasto-wieś uznaje się za nieodwracalny, a procesy suburbanizacyjne podlegać mogą jedynie kontroli zainwestowania i poprawy jakości zamieszkiwania,
- obszary uzupełnienia zabudowy nie będą tworzyły odrębnych jednostek semimiejskich, satelitarnych wobec Gdańska i Gdyni; nie przewiduje się tworzenia ośrodków stabilizujących nowe struktury przestrzenne, a obsługa ludności w zakresie usług podstawowych będzie realizowana w miastach Gdańsk i Gdynia,
- intensywność zabudowy mieszkaniowej jest wysoka, zbliżona do intensywności zespołów zabudowy dzielnic miejskich; uzupełnienie zabudowy związane jest z poprawą jakości zamieszkiwania poprzez wzbogacenie oferty usług podstawowych oraz tworzenie przestrzeni wypoczynku i rekreacji, a także zachowanie ciągłości terenów osnowy ekologicznej wewnątrz obszaru oraz powiązań z otoczeniem,
- w wyjątkowych przypadkach możliwe jest uzupełnienie istniejących struktur mieszkaniowych nową zabudową mieszkaniową pod warunkiem nie przekraczania średniej intensywności zabudowy w danym obszarze.

2. **Obszary uzupełniania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej:**

dotyczy obszarów, w których rozpoczęły się inwestycje mieszkaniowe w zakresie budownictwa jednorodzinnego, realizowane w zwartych nowych zespołach zabudowy, na terenach dotychczas rolnych; obszary te, w odczuciu ich mieszkańców, utożsamiają miejsce zamieszkania z ideą „mieszkania z dala od zgiełku miasta”; obecnie trwające

procesy zainwestowania mają często charakter chaotyczny, punktowy, często bez koordynacji rozwoju zabudowy mieszkaniowej z rozwojem infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz usług podstawowych; są to:

- rejon miejscowości Dębogórze-Kosakowo gm. Kosakowo,
- rejon miejscowości Orle gm. Wejherowo,
- rejon miejscowości Bolszewo gm. Wejherowo,
- rejon miejscowości Gościcino gm. Wejherowo,
- rejon miejscowości Bojano-Koleczkowo-Kielno, gm. Szemud,
- rejon miejscowości Chwaszczyno gm. Żukowo,
- rejon miejscowości Banino-Pępowo gm. Żukowo,
- rejon miejscowości Leżno-Czaple gm. Żukowo,
- rejon miejscowości Przyjaźń gm. Żukowo,
- rejon miejscowości Otomin gm. Kolbudy,
- rejon miejscowości Jankowo-Bąkowo gm. Kolbudy,
- rejon miejscowości Lublewo-Kolbudy gm. Kolbudy,
- rejon miejscowości Straszyn-Goszyn gm. Pruszcz Gdański,
- rejon miejscowości Rotmanka-Juszkowo gm. Pruszcz Gdański.

Przyjęto następujące zasady zagospodarowania:

- przeciwdziałanie dezintegracji przestrzennej poprzez tworzenie koncepcji strategicznej rozwoju mieszkalnictwa, obejmującej obszary przynależne do jednego ośrodka stabilizującego nowe struktury przestrzenne (co najmniej jeden obszar),
- zachowanie barier przestrzennych odróżniających podmiejskie dzielnice miasta od nowotworzonych lub dopełnianych wiejskich struktur przestrzennych,
- kształtowanie zrównoważonej struktury mieszkaniowej poprzez budowanie nowych i wzmacnianie istniejących ośrodków lokalnych, tzw. ośrodków stabilizujących nowe struktury przestrzenne, stanowiących jednostki semimiejskie, satelitarne wobec Gdańska i Gdyni (zob. rozdz. 4.3.4),
- dostosowanie usług społecznych do wzrastającej liczby ludności; w tym przeprowadzenie analizy konieczności rezerwy terenu pod budowę obiektów oświatowych,
- wyprzedzająca w stosunku do zabudowy realizacji infrastruktury technicznej, w szczególności wodno-kanalizacyjnej,
- zachowanie przetrwałych walorów rdzennej wsi – ochrona zabudowy w historycznie ukształtowanej strukturze przestrzennej wsi,
- określenie cech lokalnej architektury oraz przygotowanie popularyzatorskiej formy przedstawienia tych cech, przygotowanie wskazówek dla inwestorów w zakresie prowadzenia procesu inwestycyjnego w lokalnych uwarunkowaniach.

Na załączniku kartograficznym - OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000) wyznaczono:

- granicę obszaru ograniczenia zabudowy mieszkaniowej – stagnacji rozwoju, określającą możliwości dopełnienia i rozwoju mieszkalnictwa w granicach OMGGS,
- obszary uzupełnienia zabudowy, w których wskazana jest poprawa wyposażenia w usługi podstawowe;
- obszary uzupełniania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w których wskazuje się wzmacnianie istniejących i kształtowanie nowych ośrodków lokalnych wraz ze wskazaniem ośrodków stabilizujących nowe struktury przestrzenne w ramach wyznaczonych obszarów;

4.3.4. Optymalne lokalizacje lokalnych centrów usługowych

Przed wskazaniem lokalizacji nowych ośrodków lokalnych, stanowiących **lokalne centra usługowe** oraz ośrodków wskazanych do wzmocnienia i ukształtowania jako **lokalne centra usługowe**, istnieje potrzeba zdefiniowania pojęć. Podstawowe elementy składające się na taką przestrzeń zawarte są w jego nazwie:

- **lokalne**, czyli oddziaływujące w skali lokalnej, o zasięgu lokalnym (miejscowość wraz z otoczeniem, co najwyżej gmina);
- **centrum**, czyli położenie w centralnej części obszaru, któremu mają służyć;
- **usługowe**, czyli zapewniające zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie usług.

Minimalny program funkcjonalno - przestrzenny lokalnych centrów usługowych dotyczy:

- zapewnienia dobrych warunków dostępności z innych miejsc (miejscowości), w szczególności transportem publicznym;
- stworzenia przestrzeni ogniskującej różnorodne aktywności (od codziennych zakupów, potrzeby edukacji, kultury, pracy poprzez odpoczynek i rekreację, aż do zabawy, rozmów i spotkań);
- organizacji przestrzeni koncentrującej i integrującej usługi (publiczne oraz komercyjne);
- wielofunkcyjności przestrzeni, przydatnej dla wszystkich grup społecznych i wiekowych;
- wysokiej jakości i dobrej organizacji przestrzeni publicznej związanej z centrum.

W skali regionu pojęcie *lokalnych centrów usługowych* dotyczy miejscowości, w skali lokalnej zaś (mierzonej jako obszar miejscowości wraz z najbliższym otoczeniem lub obszar wskazany w niniejszym opracowaniu do uzupełnienia i rozwoju mieszkalnictwa) pojęcie *lokalnych centrów usługowych* dotyczy terenu, w ramach którego ma zostać zorganizowana przestrzeń o charakterze otwartym, publicznym, spełniająca kryteria minimalnego programu funkcjonalno – przestrzennego określonego powyżej.

Dla zapewnienia odpowiedniej jakości życia mieszkańców OMGGS, przyjęto następujący docelowy podział ośrodków usługowych do ukształtowania (część miejscowości spełnia już w stanie istniejącym kryteria lokalnych ośrodków usługowych):

1. **Ośrodki miejskie o znaczeniu ponadlokalnym**, do których zalicza się miasta obsługujące mieszkańców w skali ponadlokalnej (poza obszarem miasta) z istniejącymi usługami o charakterze ponadpodstawowym: Lębork, Puck, Wejherowo, Reda, Rumia, Kartuzy, Pruszcz Gdański, Tczew, Nowy Dwór Gdański, Malbork.
2. **Miasto Żukowo, jako potencjalny ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym**, miasto pełniące obecnie rolę ośrodka lokalnego, lecz w perspektywie rozwoju terenów mieszkalnictwa w obszarze od obwodnicy Trójmiasta i obwodnicy południowej do planowanej Obwodnicy Metropolitalnej powinno nastąpić przekształcenie w ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym, jako obsługujący ten rejon zabudowy mieszkaniowej.
3. **Ośrodki lokalne**, do których zalicza się ośrodki w zakresie wyposażenia w infrastrukturę usług publicznych, czyli miejscowości w których są zlokalizowane:
 - szkoły (podstawowe, gimnazjalne),
 - ośrodki zdrowia,
 - ośrodki kultury (np. biblioteki, domy kultury, świetlice pełniące funkcje społeczno-kulturalne).
 - obiekty infrastruktury sportowo-rekreacyjnej nie powiązane z bazą szkolną.⁹

Do grupy tej należą wszystkie ośrodki gminne, pozostałe miasta niezaliczone do kategorii ośrodków miejskich o znaczeniu ponadlokalnym oraz miejscowości: Kamienica Szlachecka (gm. Stężyca), Bojano (gm. Szemud), Kielno (gm. Szemud), Chwaszczyno (gm. Żukowo), Swaróżyn (gm. Tczew), Jantar (gm. Stegna), Banino (gm. Żukowo), Wierzchucino (gm. Krokowa), Bożepole Wielkie (gm. Łęczyce), Strzecz (gm. Linia), Łęgowo (gm. Pruszcz Gdański), Straszyn (gm. Pruszcz Gdański), Żarnowiec (gm. Krokowa).

4. **Ośrodki stabilizujące nowe struktury przestrzenne**, do których zalicza się miejscowości mające stanowić lokalne ośrodki alternatywne dla centrum Gdańska i Gdyni: Kosakowo, Bolszewo, Gościcino, Bojano, Chwaszczyno, Banino, Żukowo, Otomin, Jankowo, Kolbudy, Straszyn, Pruszcz Gdański;
5. **Metropolitalne centrum rekreacji ekologicznej**: wymaga ukształtowania na bazie renty położenia (centralne usytuowanie w rejonie „B”), naturalnych zasobów jeziora Tuchom (Tuchomskie) i jego otoczenia, z uwzględnieniem rewitalizacji istniejącego zainwestowania.

Wskazane na załączniku kartograficznym - OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000) **ośrodki stabilizujące nowe struktury przestrzenne**, stanowiące docelowo jednostki semimiejskie, satelitarne wobec Gdańska

⁹ Na podstawie Diagnozy do uwarunkowań projektu nowego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, w tym Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Trójmiasta” (wersja 06.2015)

i Gdyni, mają za zadanie przede wszystkim stabilizować procesy suburbanizacji, w celu zahamowania dezintegracji przestrzennej i przekształcenia jej w racjonalne procesy strukturotwórcze o znaczeniu lokalnym, krystalizujące sieć osadniczą. W ramach wskazanych obszarów uzupełniania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej (zob. rozdz. 4.3.3.) wskazuje się dla każdego obszaru ośrodek stabilizujący nowe struktury przestrzenne, tj.:

- w rejonie miejscowości Dębogórze-Kosakowo gm. Kosakowo – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Kosakowo;
- w rejonie miejscowości Orle gm. Wejherowo – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Bolszewo;
- w rejonie miejscowości Bolszewo gm. Wejherowo – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Bolszewo;
- w rejonie miejscowości Gościcino gm. Wejherowo – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Gościcino;
- w rejonie miejscowości Bojano-Koleczkowo-Kielno gm. Szemud – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Bojano;
- w rejonie miejscowości Chwaszczyno gm. Żukowo – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Chwaszczyno;
- w rejonie miejscowości Banino-Pępowo gm. Żukowo – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Banino;
- w rejonie miejscowości Leżno-Czaple gm. Żukowo – ośrodkiem stabilizującym jest miasto Żukowo;
- w rejonie miejscowości Przyjaźń gm. Żukowo – ośrodkiem stabilizującym jest miasto Żukowo;
- w rejonie miejscowości Otomin gm. Kolbudy – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Otomin,
- w rejonie miejscowości Jankowo-Bąkowo gm. Kolbudy – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Jankowo,
- w rejonie miejscowości Lublewo-Kolbudy- Bielkówko gm. Kolbudy – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Kolbudy,
- w rejonie miejscowości Straszyn-Goszyn gm. Pruszcz Gdański – ośrodkiem stabilizującym jest miejscowość Straszyn;
- w rejonie miejscowości Rotmanka-Juszkowo gm. Pruszcz Gdański – ośrodkiem stabilizującym jest miasto Pruszcz Gdański.

Na załączniku kartograficznym - OMGGs Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000) wskazano:

- ośrodki miejskie o znaczeniu ponadlokalnym;
- miasto Żukowo, jako potencjalny ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym;
- ośrodki lokalne;
- ośrodki stabilizujące nowe struktury przestrzenne;

- metropolitalne centrum rekreacji ekologicznej.

4.3.5. Tereny, które powinny pełnić funkcje ekologiczne i rekreacyjne (tereny zieleni)¹⁰

Każde miasto ma w swej strukturze elementy przyrodnicze, od pojedynczej rośliny nawet po rozległe, klimaksowe ekosystemy. Elementy te tworzą różne układy terytorialno-funkcjonalne, o zróżnicowanych walorach użytkowych, określane najogólniej jako systemy przyrodnicze miast¹¹ (Szulczewska, Kaftan 1996; Szulczewska 2002) lub jako osnowa ekologiczna miast (Przewoźniak 2002, 2005a,b). W ujęciu terytorialnym *system przyrodniczy miasta* to zbiór terenów aktywnych biologicznie, współtworzących strukturę przestrzenną miasta i stanowiących jego otoczenie.

Specyfika systemów przyrodniczych miast polega na tym, że przenikają one obszary szczególnej koncentracji ludzi z różnymi przejawami ich aktywności, a tym samym koncentracji antropogenicznych przekształceń środowiska przyrodniczego. Wynikają z tego z jednej strony duże antropogeniczne obciążenie systemów przyrodniczych w miastach i duże ograniczenia w ich funkcjonowaniu, a z drugiej ogromna rola jako ważnego uwarunkowania jakości środowiska miejskiego. System przyrodniczy miasta w szczególności:

- wpływa korzystnie na stan czystości środowiska miejskiego, zwłaszcza w zakresie stanu aerosanitarne, klimatu akustycznego i stanu wód;
- stanowi ważny element kształtowania lokalnych warunków bioklimatycznych;
- obejmuje z reguły ważne dla jego mieszkańców tereny rekreacji codziennej i weekendowej;
- stanowi istotny element krajobrazu miasta postrzeganego w kategoriach estetycznych.

System przyrodniczy miasta wpływa w związku z powyższym w bardzo dużym stopniu korzystnie, bezpośrednio i pośrednio, na ekologiczne warunki życia ludzi.

Najbardziej typowe przykłady składowych systemu przyrodniczego miasta to:

- przymiejskie i śródmiejskie ekosystemy leśne i semileśne;
- kompleksy zadrzewień i zakrzaczeń;
- wszelkie ekosystemy wodne, w tym morskie;
- terasy zalewowe rzek ze zróżnicowanymi ekosystemami;
- parki, zieleńce, skwery itp. (tzw. urządzona zieleń miejska);
- urządzone, zielone tereny rekreacyjno-sportowe;
- tereny z roślinnością agrocenoz, ruderalną itp.

W skład systemów przyrodniczych miast wchodzi m. in. wszelkie formy ochrony przyrody. W zależności od realizowanych w obrębie form obszarowych celów ochrony, mogą być one w różnym zakresie udostępnione dla ludzi (dla zainwestowania i użytkowania – np.

¹⁰ Opracowano na podstawie opracowania Przewoźniaka (2009a).

¹¹ Większość z nich nie spełnia kryteriów systemu.

rekreacyjnego), a w skrajnych przypadkach mogą być całkowicie wyłączone nawet z penetracji przez ludzi (ochrona ścisła).

Systemy przyrodnicze wszystkich miast wykazują podział na dwa podstawowe podsystemy: wewnętrzny i zewnętrzny. Podsystem wewnętrzny współtworzy strukturę miasta. Podsystem zewnętrzny otacza miasto i jest z nim powiązany funkcjonalnie (przez procesy przyrodnicze), fizjonomicznie (miasto w krajobrazie otoczenia) i użytkowo (podmiejska strefa transurbacji, żywieniowa, rekreacyjna itd.). W zasięgu OMGGS dominuje powierzchniowo system zewnętrzny. Próbę jego delimitacji w zakresie powiązań przyrodniczych zawiera „Koncepcja sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego (PBPR 2014), dostarczona autorom niniejszej „Ekspertyzy...”, w postaci kartograficznej uszczegółowiona dla OMGGS – przedstawiono ją na załączniku kartograficznym - OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000). Koncepcja ta budzi jednak szereg merytorycznych wątpliwości [M.P.] i nie może stanowić punktu wyjścia dla jej kolejnego uszczegółowienia, w postaci delimitacji wewnętrznych podsystemów przyrodniczych terenów zurbanizowanych.

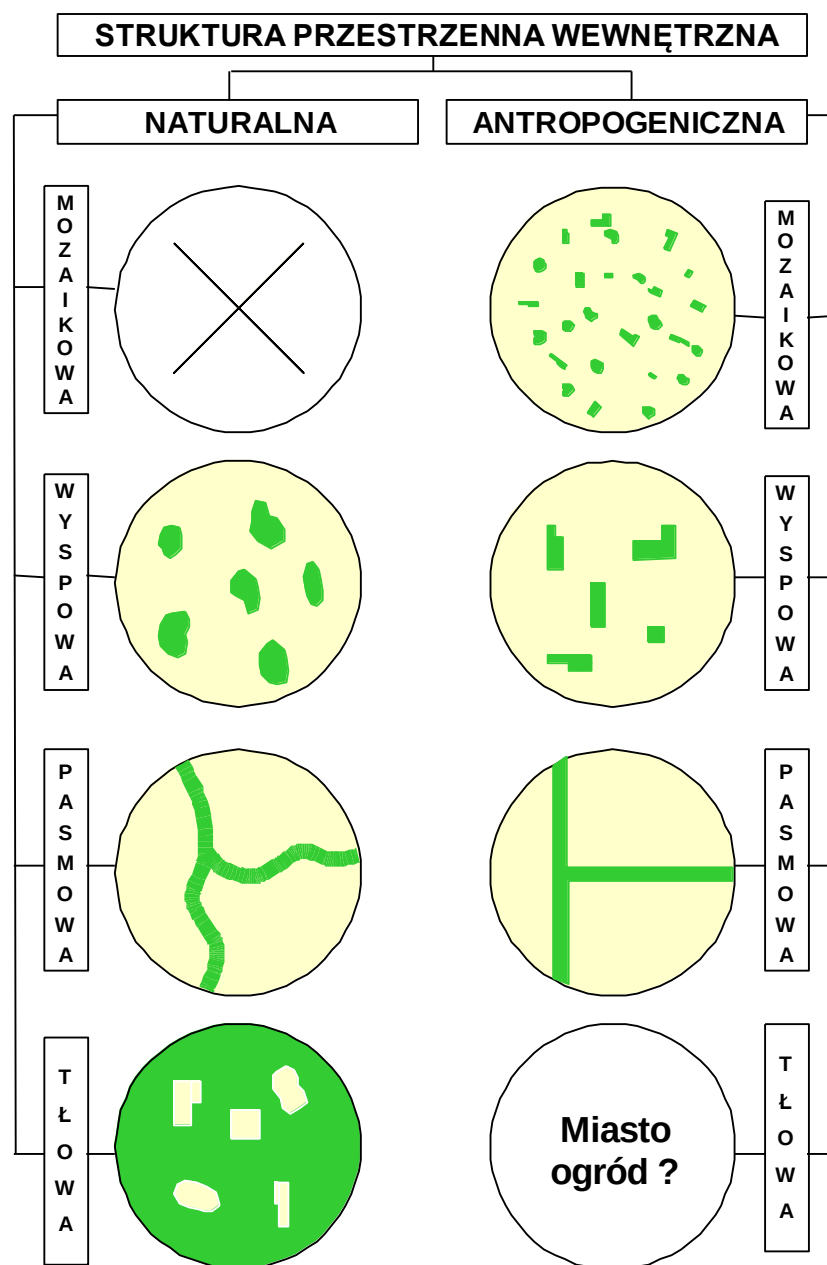
Wewnętrzny system przyrodniczy może mieć charakter naturalny i antropogeniczny, a ze względu na układy przestrzenne, może wystąpić jako struktury mozaikowe, wyspowe, pasmowe i tłowe (naturalne nie występują jako mozaikowe a antropogeniczne jako tłowe (rys. 9).

Istotą struktur mozaikowych jest występowanie w mieście licznych, drobnych elementów przyrodniczych, przypadkowo rozmieszczonych i izolowanych między sobą zainwestowaniem – jest to przypadek najczęstszy w miastach, występuje też powszechnie w OMGGS.

Struktury wyspowe wyróżnia występowanie w mieście różnej wielkości kompleksów przyrodniczych, w zależności od genezy o naturalnych lub sztucznych obrysach, w drugim przypadku świadomie kształtowanych. Są to głównie pozostałości ekosystemów leśnych, parki, skwery, zielone tereny rekreacyjne itp. – stosunkowo licznie występują w miastach OMGGS.

Struktury pasmowe tworzą linijne układy przyrodnicze przenikające miasto, łączące jego wnętrze z otoczeniem. Stanowią je np. ciągi leśne oraz rzeki i ich obrzeża (fragmenty dolin) - w miastach OMGGS występują w Gdańsku (Martwa Wisła i Motława), Łęborku (Łeba), Łebie (Łeba), Redzie i Wejherowie (Reda), Rumi (Zagórska Struga) i w jednostronnym układzie w Tczewie (Wisła). Specyficzny, linijny układ ekologiczny OMGGS stanowi ciąg ekosystemów strefy brzegowej morza i jej bezpośredniego, lądowego zaplecza.

Struktury tłowe są odwróceniem struktur wyspowych – zainwestowanie miejskie tworzy w nich wyspy, tkwiące w przyrodniczym otoczeniu, które dominuje powierzchniowo (rys. 11). Struktury tego typu występują tylko jako naturalne lub seminaturalne. Ich antropogenicznym odpowiednikiem byłyby miasta ogrody, jeśli gdziekolwiek by powstały. W OMGGS strukturę tłową tworzy np. Trójmiejski Park Krajobrazowy dla niektórych fragmentów zainwestowania miejskiego i podmiejskiego Gdyni.



Rys. 11 Podstawowe typy struktur przestrzennych wewnętrznych systemów przyrodniczych miast (źródło: Przewoźniak 2009a).

W zasięgu OMGGS występują przejawy wszystkich ww. typów struktur przestrzennych systemów przyrodniczych (poza miastem ogrodem), w ich różnych, wzajemnych kombinacjach – w ogólnym ujęciu pokrywają się one z oznaczonymi na mapie roboczej 5 terenami ograniczeń środowiskowych rozwoju mieszkalnictwa. Generalną zasadą powinno być ich zachowanie, racjonalne kształtowanie i efektywne zarządzanie.

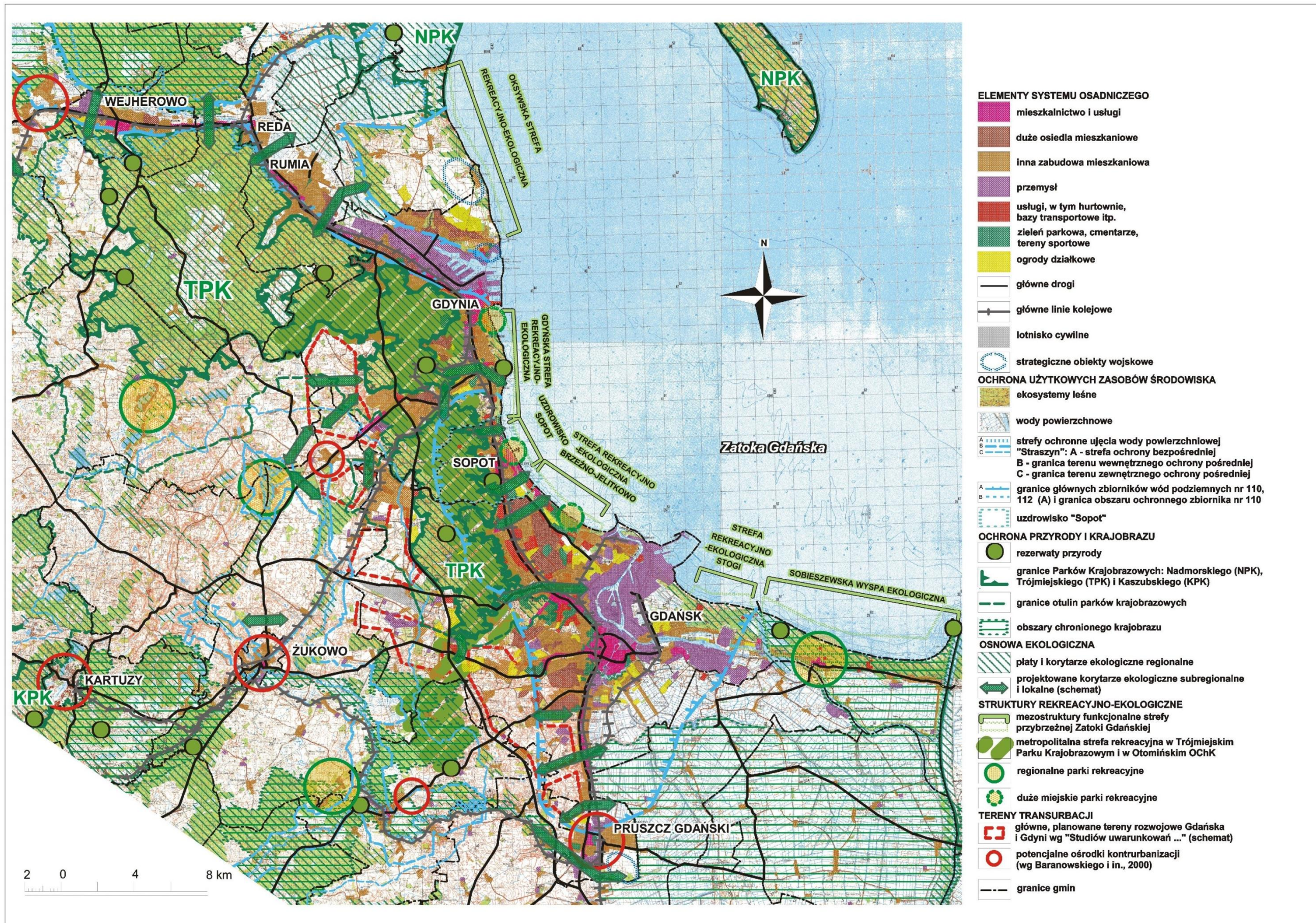
Ogólne zasady kształtowania systemu przyrodniczego obszarów zurbanizowanych, sformułował Andrzejewski (1980 - od tego czasu nie dokonano postępu merytorycznego w tym zakresie). Są to:

- **zasada utrzymania różnorodności świata żywego i nisz ekologicznych** (utrzymanie bogactwa przyrody w sensie bogactwa gatunków i określonych stosunków ilościowych między podstawowymi grupami tworzącymi strukturę troficzną ekosystemów oraz utrzymanie różnorodności warunków siedliskowych) – zasada trudna do zrealizowania w warunkach dużego obciążenia antropogenicznego struktur przyrodniczych i unifikacji środowiska miast; podstawą jest utrzymanie zróżnicowania siedlisk i nisz ekologicznych, ze szczególnym znaczeniem ochrony ekosystemów wodnych;
- **zasada utrzymania ciągłości w czasie ekosystemów** (zniszczenie względnie zrównoważonego ekosystemu i powstanie na jego miejscu podobnego wymaga długiego czasu; pozostałości ekosystemów naturalnych ułatwiają sukcesję roślinności) – zasada ta związana jest przede wszystkim z procesem transurbacji (rozwoju terytorialnego) miast; wymaga ono poszanowania dziedzictwa przyrodniczego, poczynając od etapu planowania (racjonalne rozdysponowanie terenów), poprzez proces inwestycyjny (oszczędne gospodarowanie terenami), po etap użytkowania (proekologiczna kultura mieszkańców);
- **zasada ciągłości przestrzennej ekosystemów** (w związku ze zdolnością wszystkich organizmów żywych do rozprzestrzeniania się w toku czynnej lub biernej migracji należy tworzyć ciągłe systemy pozbawione barier) – zasada najtrudniejsza do spełnienia w warunkach środowiska miejskiego; wynika to z nadrzędnej roli infrastruktury technicznej miasta, w tym infrastruktury komunikacyjnej, która rozcina układy ekologiczne na izolowane kompleksy. Najczęściej ciągłe struktury ekologiczne przenikające miasta stanowią rzeki, ale już ich otoczenie bywa silnie przekształcone i pozbawione funkcji ekologicznej;
- **zasada adekwatności systemów ekologicznych do warunków abiotycznych** (dobrze rozwijają się tylko gatunki i biocenozy dopasowane do warunków abiotycznego środowiska) – zasada ta wymaga w szczególności uwzględnienia wszelkich antropogenicznych modyfikacji środowiska, jak zanieczyszczenie powietrza, przekształcenia warunków wodnych, zanieczyszczenie wód, modyfikacja klimatu itp., wpływających bezpośrednio lub pośrednio na funkcjonowanie przyrody ożywionej.

O ile możliwe jest wypracowanie ogólnych zasad delimitacji i kształtowania systemów przyrodniczych miast, o tyle rozwiązania szczegółowe zawsze wynikają z konkretnych sytuacji ekofizjograficznych i koncepcji urbanistycznych.

Dotychczasowe koncepcje kształtowania systemu przyrodniczego rdzenia OMGGS, czyli Aglomeracji Trójmiasta, pozostały nie tylko niezrealizowane, ale wręcz zaprzepaszczone przez intensywny, niezrównoważony przestrzennie rozwój zainwestowania miejskiego i podmiejskiego (suburbia). Przykładem tego jest koncepcja z 2000 r., przedstawiona na rys. 12, stanowiąca element ekspertyzy wykonanej przez Baranowskiego i in. (2000) pt. „Plan

strategiczno-operacyjny równoważenia struktury Aglomeracji Trójmiasta” – jej cel był zbliżony do celu niniejszej ekspertyzy – prawie wszystkie zaproponowane w tym opracowaniu korytarze ekologiczne, są już niemożliwe do ukształtowania.



Rys. 12 Aglomeracja Trójmiasta – kształtowanie środowiska przyrodniczego (synteza) – koncepcja z 2000 r., zaprzeczona
(źródło: Przewoźniak 2002)

Dostępność terenów inwestycyjnych oraz możliwości rozwoju mieszkalnictwa
w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot

Podstawowym celem kształtowania systemu przyrodniczego OMGGS powinna być ochrona zachowawcza jego naturalnych składowych, których zasięgi, w ogólnym ujęciu, dla systemu zewnętrznego określa układ płatów i korytarzy ekologicznych (niezależnie od jego dyskusyjności) wg „Koncepcji sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego (PBPR 2014) - zob. załącznik kartograficzny: OMGGS Delimitacja terenów inwestycyjnych i rozwoju mieszkalnictwa (1:100 000). Układ ten można uzupełnić o lokalne elementy wewnątrzmiestjskich systemów przyrodniczych (tzw. tereny zielone lub zielona infrastruktura) dopiero w ramach koncepcji urbanistycznych zespołów miejskich i podmiejskich, opracowywanych dla terenów rozwoju mieszkalnictwa, wskazanych w niniejszej ekspertyzie. Będą to systemy wewnętrzne, antropogeniczne. Preferować należy układy pasmowe (stymulują zasilanie z zewnątrz) i jako dopełniające wyspowe (najmniejszą wartość mają układy mozaikowe, a tłowe są nierealne w warunkach współczesnych miast, zwłaszcza w zasięgu OM).

Ponadto, szczególnie istotne w ramach kształtowania systemu przyrodniczego OMGGS są:

- wzbogacanie struktury materialnej systemu i jego rozwój przestrzenny (zróżnicowanie ekologiczne czyni stabilnym, a rozwój przestrzenny prowadzi do wzrostu spójności terytorialno-funkcjonalnej);
- eliminacja lub ograniczenie (w praktyce bardziej realne) barier antropogenicznych w ciągach korytarzy ekologicznych oraz nietworzenie nowych;
- stymulowanie zasilania systemu wewnętrznego przez zewnętrzny;
- wzrost odporności systemu, zarówno wewnętrznego jak i zewnętrznego, na obciążenie antropogeniczne.

Racjonalne kształtowanie systemów przyrodniczych miast lub OM, w tym OMGGS, utrudnia (uniemożliwia) **wielość podmiotów zarządzających jego podsystemami.** W zasięgu OMGGS różnymi składowymi systemu przyrodniczego zarządzają (kolejność przypadkowa):

- 1) Urząd Morski w Gdyni (w odniesieniu do ekosystemów morskich, w tym morskich wód wewnętrznych oraz strefy brzegowej morza – pas techniczny),
- 2) RZGW w Gdańsku,
- 3) WZMiUW w Gdańsku,
- 4) RDLP w Gdańsku i kilka nadleśnictw,
- 5) samorządy miast i gmin wiejskich OMGGS,
- 6) samorząd województwa pomorskiego (np. w odniesieniu do parków krajobrazowych i OChK),
- 7) RDOŚ w Gdańsku, w tym RKP,
- 8) Dyrektor SPN,
- 9) PKZ (w odniesieniu do zabytkowych założeń zieleni),
- 10) instytucje (np. kościół w odniesieniu do swoich gruntów, zarządy ogrodów działkowych itd.),

11) osoby fizyczne (jako właściciele gruntów).

Sprawne, efektywne zarządzanie systemem przyrodniczym OMGGS, jeżeli rzeczywiście traktować go za system, jest w takiej sytuacji niemożliwe. Przyroda tworzy kontinuum, wszystkie jej elementy są wzajemnie powiązane funkcjonalnie i albo należy ją pozostawić prawom natury (ewolucji), albo ingerować spójnie, co w przypadku wielu zarządzających jest nierealne. Wynika to m.in. z tego, że przyroda jest ponadto (Przewoźniak 2005b, 2007): krzywa, dynamiczna, zasobna, niezastąpiona, estetyczna i bodźcowa, a każdy zarządzający ma inne wyobrażenie o istocie i znaczeniu tych cech.

4.3.6. Rekomendacje dotyczące możliwości operacjonalizacji proponowanych zapisów, przy uwzględnieniu narzędzi będących w kompetencjach samorządu województwa

Powiązanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym planu zagospodarowania przestrzennego OMGGS z polityką przestrzenną gminy następuje w wyniku realizacji Art. 11. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U 2015 poz. 199, z późn. zm.) „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, kolejno:*”, z których w szczególności istotny jest pkt 6 „*występuje o uzgodnienie projektu studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa*”. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mają zatem bezpośredni wpływ na kształt ustaleń polityki przestrzennej gminy. Praktycznym problemem może się jednak okazać fakt, iż wszystkie gminy OMGGS dysponują dokumentami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a ich zmiany dokonywane są najczęściej w „kosmetycznym” zakresie. W trakcie analizy obowiązujących dokumentów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ujawnione zostały różne problemy w interpretacji ustaleń dokumentów, wpływające istotnie na ich jednoznaczne rozumienie oraz stwarzające ryzyko wyciągnięcia nieprawidłowych wniosków, np.:

- wyznaczanie terenów wielofunkcyjnych jako oferta dla działalności gospodarczej, niestety dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej może doprowadzić do zaprzepaszczenia atrakcyjnych terenów inwestycyjnych,
- zbyt ogólnikowe określenie dopuszczalnych funkcji, bez wizualizacji przestrzennej kierunku zmian w przeznaczeniu terenów powodujące nieprawdziwy odbiór możliwości inwestycyjnych w gminach,
- brak spójności tekstu z rysunkiem, w tekście brak informacji nt. wyznaczonych na rysunku studium obszarów, np. stref promocji,
- formułowanie elastycznych zapisów powodujące brak jednoznaczności ustaleń, np. wyznacza się funkcję wiodącą, przy czym dopuszcza się zmianę tej funkcji w zależności od koniunktury gospodarczej,

- brak aktualizacji dokumentów studium (nawet od ponad 13 lat) w sytuacji zaistnienia znaczących zmian w przepisach prawa oraz znaczących zmian uwarunkowań projektowania.

Poprzez brak jednolitej formy dokumentów polityki przestrzennej gmin OMGGS trudne jest ich porównanie i tworzenie ewentualnych rankingów ofert terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, które są zgodne z politykami przestrzennymi gmin. Podjęte działania w kierunku stworzenia jednolitego wzorca treści dokumentu należy uznać za słuszne i godne kontynuowania. Niestety nie można uchylić obowiązujących obecnie dokumentów studium, można jednak zadbać, żeby w przypadku dokonywania ich zmiany/aktualizacji miały one formę jednolitą dla wszystkich gmin w OMGGS, co pozwoli na dokonywanie różnorodnych analiz przestrzennych z wynikami porównywalnymi w skali całego OMGGS.

Samorządy gminne posiadają obecnie rezerwy terenów pod zabudowę różnych funkcji, w tym w kierunku rozwoju funkcji mieszkalnictwa w wielkości znacząco przewyższającej potrzeby samych gmin, a także potrzeby w skali OMGGS.

W żadnym przypadku nie należy rezygnować z prób porządkowania chaosu przestrzennego i należy wskazać zestaw wskaźników, które będą mogły być wykorzystane przy formułowaniu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa i stanowić będą podstawę uzgodnienia projektu zmiany studium z zarządem województwa. Plan zagospodarowania przestrzennego OMGGS jest jedynym dokumentem o charakterze ponadgminnym, gdzie następować powinno wyważenie pomiędzy interesami poszczególnych gmin, czasami zbieżnymi, czasami sprzecznymi.

Same samorządy, podczas konsultacji niniejszej ekspertyzy, wskazywały na potrzebę unormowania kwestii zagadnień mieszkalnictwa na poziomie województwa, np.:

- istnieje potrzeba dostarczenia gminom narzędzi przeciwdziałania chaosowi w przestrzeni, chociażby poprzez konkretne zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa, który w etapie uzgodnień projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego może okazać się wsparciem na niepohamowane chęci rozwoju zagospodarowania przestrzennego;
- plan zagospodarowania przestrzennego województwa powinien narzucić warunki do inwestowania w poszczególnych obszarach regionu, jako wskazówka dla ustalenia priorytetów rozwojowych poszczególnych gmin;
- jednocześnie pożądanym jest także brak jakichkolwiek unormowań i pozostawienie kwestii zagospodarowania przestrzennego wyłącznym kompetencjom samorządu gminnego (dotyczy gmin, które w położeniu w sąsiedztwie Trójmiasta upatrują główną szansę swojego rozwoju).

W zakresie rozwoju mieszkalnictwa zaproponowane wskaźniki powinny porządkować dotychczasowe procesy urbanizacyjne, w szczególności w strefie suburbanizacji rdzenia OMGGS. W pozostałych gminach powinny to być narzędzia, które pozwolą na racjonalne planowanie struktur przestrzennych z zapewnieniem wysokiej jakości życia mieszkańców

gminy. Konieczne jest uzależnienie rozwoju przestrzennego od faktycznych potrzeb gmin, w tym przewidywanego rozwoju demograficznego gminy oraz możliwości finansowych budżetów gminnych, w tym w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i dróg publicznych niezbędnych dla funkcjonowania terenów mieszkalnictwa.

Proponuje się następujące wskaźniki niezbędne do uwzględnienia w gminnych dokumentach planistycznych, w szczególności w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

1. Uzależnienie planowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową od prognoz demograficznych. Przyjęcie zasady nie wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych (związanych z rozwojem mieszkalnictwa) w sytuacji istnienia rezerwy terenowej, która zaspokaja potrzeby dwukrotnie większej liczby ludności niż wynika to z prognoz demograficznych w perspektywie co najmniej 15 lat. Wielkość ta uznana jest za granicę rozwoju przestrzennego terenów mieszkalnictwa.
2. W sytuacji istnienia w dotychczasowym dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rezerw terenowych pod rozwój mieszkalnictwa; przed wskazaniem nowych terenów przeznaczonych na ten cel konieczne jest przeprowadzenie analizy stanu wykorzystania dotychczasowych rezerw, w tym w zakresie:
 - oszacowania % powierzchni terenów przygotowanych pod rozpoczęcie procesów budowy domów; uzbrojenia działek oraz wybudowania niezbędnych dróg (zadań należących do zadań własnych gminy);
 - oszacowania % powierzchni terenów z wszczętymi procesami inwestycyjnymi, w tym procedur podziałów nieruchomości, wydanych decyzji administracyjnych pod budowę budynków;
 - oszacowania % powierzchni terenów zabudowanych lub w trakcie realizacji inwestycji.Dopuszcza się możliwość rezerwy nowych terenów inwestycyjnych w sytuacji rozpoczęcia procesów inwestycyjnych na poziomie co najmniej 50% powierzchni z dwóch pierwszych kategorii.
3. Planowanie optymalnej wielkości terenów przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do wielkości terenów obecnie zabudowanych (z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe), jeśli wielkość ta dwukrotnie przekracza wielkość obecnie istniejących terenów istnieje obowiązek wskazania terenów dla potrzeb niezbędnej infrastruktury społecznej, w tym szkół podstawowych.
4. Wprowadzenie obowiązku określania programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych przy uwzględnieniu zachowania wskaźnika rezerwy co najmniej 20% terenów mieszkaniowych brutto z przeznaczeniem na zielen ogólnodostępną, w tym tereny o charakterze rekreacyjnym oraz ekologicznym, zapewnienia odpowiedniej do wielkości zespołu mieszkalnego szerokości terenów komunikacyjnych oraz parkingów ogólnodostępnych i usług podstawowych.

Poza powyższymi wskaźnikami wskazuje się na konieczność podejmowania takich działań jak:

- etapowanie inwestycji mieszkaniowych, z priorytetem dla inwestycji położonych w sąsiedztwie trwających procesów inwestycyjnych budownictwa mieszkaniowego oraz w obrębie ośrodków lokalnych (z pełnym programem usług społecznych) i posiadających możliwości rozwoju infrastruktury technicznej (w szczególności kanalizacji sanitarnej);
- unikanie rozproszenia i rozdrobnienia rezerw mieszkaniowych w skali gminy, w szczególności generujących konieczność wzrostu wielkości transportu indywidualnego;
- tworzenie harmonogramów przygotowania inwestycji gminnych w terenach mieszkaniowych w dostosowaniu do możliwości budżetów gminnych;
- wskazywanie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów w sposób jednoznaczny bez możliwości szerokiej interpretacji i dowolności wyboru funkcji, najlepiej w nawiązaniu do kategorii przeznaczeń terenów stosowanych w planach miejscowych.

Zaproponowane wskaźniki mają także za zadanie zwrócić uwagę samorządom gminnym na problemy, jakie mogą wynikać z nadmiernej podaży gruntów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz niedostosowania programu przestrzennego do rzeczywistych potrzeb lokalnych społeczności.

Oprócz wskaźników wymaganych do uwzględnienia w gminnych dokumentach planistycznych, w szczególności w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ważne jest powiązanie zasad zagospodarowania zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w nawiązaniu do wymogów programów pomocowych i pozabudżetowych źródeł finansowania, w szczególności co do których narzędzia leżą w gestii samorządu województwa. Promowanie takich zapisów wspierać powinno dialog terytorialny, zmierzający do przygotowania przedsięwzięć podnoszących jakość życia mieszkańców OMGGS.

5. SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

5.1. Akty prawa powszechnego

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z dnia 16 października 2014 r., poz. 1409).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z dnia 16 października 2014 r., poz. 1408).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z dnia 7 października 2014 r., poz. 1348).
- 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 (tekst jedn.: Dz. U. z dnia 4 grudnia 2014 r., poz. 1713).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011, Nr 25, poz. 133 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jedn.: Dz. U. z dnia 22 stycznia 2014 r., poz. 112).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 9 grudnia 2013 r., poz. 1479).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 18.09.2012 r., poz. 1031).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2010 Nr 16, poz. 87).
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r., poz. 463).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 października 2014 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz. U. z 2014 r, poz. 1482)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U. 2008 nr 143 poz. 896)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 4 października 2002 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać wody śródlądowe będące środowiskiem życia ryb w warunkach naturalnych (Dz. U. 2002 nr 176 poz. 1455)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 lutego 2013 r. w sprawie nadania statutu Słowińskiemu Parkowi Narodowemu (Dz. U. z 2013 r., poz. 308).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23.11.1966r. w sprawie utworzenia Słowińskiego Parku Narodowego (Dz. U. Nr 42, poz. 254).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 marca 2004 roku w sprawie Słowińskiego Parku Narodowego (Dz. U. Nr 43, Poz. 390).

-
- Zarządzenie Nr 9 Ministra Gospodarki Terenami i Ochrony Środowiska z 1974r w sprawie wskaźników i wytycznych dla terenów mieszkaniowych w miastach (akt prawa nie obowiązuje od 1981 r.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz. U. z dnia 3 czerwca 2013 r., poz. 627 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z dnia 23 października 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z dnia 8 stycznia 2013 r., poz. 21 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. dnia 29 czerwca 2015 r. poz. 909).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z dnia 24 października 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 9 lutego 2012 r., poz. 145 z późn. zm.).
- Ustawa Prawo o ruchu drogowym z dnia 20 czerwca 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 18.10.2012, poz. 1137, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 613 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 651 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774).
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1153 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1789 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 marca 1991r o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 934 z późn. zm.).

5.2. Akty prawa miejscowego

- Rozporządzenie Nr 15/2003 Wojewody Pomorskiego z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony Parku Krajobrazowego "Dolina Słupi" (Dz. Urz. Nr 83, poz. 1362).
- Uchwała Nr 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455).

- Uchwała Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457).
- Uchwała nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1458).
- Uchwała nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1461).
- Uchwała nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1462).
- Uchwała nr 145/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1460).
- Uchwała Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26.10.2009 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 172, poz. 3361).

5.3. Publikacje i materiały archiwalne

- Andrzejewski R. 1980. Fizjografia i ekologiczne kształtowanie środowiska biotycznego na obszarach zurbanizowanych, Człowiek i Środowisko, IKŚ, t. 4, nr 4.
- Bać Z. – red. 2003. Psychologia organizacji przestrzeni środowiska mieszkaniowego. Habitaty 2003. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Baranowski A., Lipińska B., Przewoźniak M., Załuski D. 2000. Plan strategiczno-operacyjny równoważenia struktury Aglomeracji Trójmiasta (mscr w archiwum Departamentu Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego).
- Chwalibóg K. – red. 2011. Polska polityka architektoniczna. Polityka jakości krajobrazu, przestrzeni publicznej, architektury. Polska Rada Architektury, SARP, TUP, Izba Architektów RP. Warszawa
- Dąbrowska-Milewska G. 2010. Standardy urbanistyczne jako narzędzie racjonalnej gospodarki terenami w mieście. Czasopismo techniczne Politechniki Krakowskiej 6A/10, zeszyt 14, Kraków
- Dylewski R., Nowakowski M. 2003. Poradnik urbanisty. Towarzystwo Urbanistów Polskich oddział w Warszawie, Warszawa.
- Gerstmannowa E. red. 2000. Nadmorski Park Krajobrazowy. Materiały do Monografii Przyrodniczej Regionu Gdańskiego, t. 63.
- Górczyńska M. 2013. Wskaźniki zagospodarowania i ładu przestrzennego w miastach i na obszarach silnie zurbanizowanych. w: Wskaźniki zagospodarowania i ładu przestrzennego w gminach - red. Śleszyński P. Biuletyn KPZK PAN, zeszyt 252, Warszawa

- Guzik R. - red. 2015. Analiza relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami miejskimi i ich otoczeniem (aktualizacja opracowania, monitoring zmian). UNIREGIO Centrum Studiów Regionalnych, Kraków (mscr)
- Gzel S. 2005. Suburbanizacja a projektowe strategie urbanistyczne. w: Problem suburbanizacji – red. Lorens P. Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa.
- Koncepcja sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego. 2014. PBPR w Słupsku/Gdańsku (mscr).
- Kostarczyk A., Przewoźniak M. – red. 2002. Diagnoza stanu i koncepcja ochrony środowiska przyrodniczo-kulturowego w województwie pomorskim, red. i współautorstwo, Materiały do Monografii Przyrodniczej Regionu Gdańskiego, t. 8, Gdańsk.
- Kowicki M., 2003. Współczesna Agora. Wybrane problemy kształtowania ośrodków usługowych dla małych społeczności lokalnych. Politechnika Krakowska, Kraków.
- Lorens P. – red. 2005. Problem suburbanizacji. Biblioteka Urbanisty 7. Warszawa.
- Michalski M. 2012. Planowanie przestrzenne a inwestycje mieszkaniowe – obraz przeciwności?. w: Problemy planistyczne jesień 2012. Zeszyt ZOIU 2/12, oficyna wydawnicza ZOIU, Wrocław
- Markowski T., Drzazga D. – red. 2009. System przyrodniczy w zarządzaniu rozwojem obszarów metropolitalnych. Studia KPZK PAN T. CXXIII.
- Pankau F., Markesic I., Pietruszewski J. 2004. Obszar metropolitalny Trójmiasta – problemy planowania zagospodarowania przestrzennego. W: Studia obszarów problemowych województwa pomorskiego – red. Pankau F. Pomorskie Studia Regionalne. Gdańsk.
- Pankau F., Markesic I., Pietruszewski J. 2005. Suburbanizacja a kształtowanie ładu przestrzennego i jakości środowiska miejskiego na przykładzie obszaru metropolitalnego Trójmiasta. w: Problem suburbanizacji – red. Lorens P. Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa.
- Pankau F. – red. 2006. Studia nad obszarem metropolitalnym Trójmiasta. Pomorskie Studia Regionalne. Gdańsk.
- Pietruszewski J. – red. 2015. Diagnoza do uwarunkowań projektu nowego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, w tym Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Trójmiasta” (wersja 06.2015). PBPR, Gdańsk
- Przewoźniak M. 2002. Kształtowanie środowiska przyrodniczego miast. Przykłady z regionu gdańskiego, Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- Przewoźniak M. 2004. Walory przyrodnicze, w: Uwarunkowania i kierunki rozwoju turystyki w województwie pomorskim, praca zbior. pod red. M. Wanagos, Urząd Marszałkowski Woj. Pomorskiego, Gdańsk.
- Przewoźniak M. 2005a. Ekologiczne aspekty suburbanizacji – teoria i realia, w: Problem suburbanizacji – red. Lorens P. Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa.
- Przewoźniak M. 2005b. Ochrona przyrody w planowaniu przestrzennym. Teoria – prawo – realia. Przegląd Przyrodniczy XVI, 1-2.
- Przewoźniak M. 2007. Ochrona przyrody w planowaniu przestrzennym, czyli o tym, że przyroda jest krzywa, a jej ochrona w planowaniu przestrzennym nie jest prosta. Urbanista 1(49).
- Przewoźniak M. 2009a. Kwalifikacja systemów przyrodniczych miast. Teoria i zastosowania

-
- w zarządzaniu obszarami zurbanizowanymi. W: System przyrodniczy w zarządzaniu rozwojem obszarów metropolitalnych, pod red. T. Markowskiego i D. Drzazgi, Studia KPZK PAN T. CXXIII.
- Przewoźniak M. 2009b. Konflikty w zagospodarowaniu przestrzennym strefy nadmorskiej w Polsce. w: Zintegrowane zarządzanie obszarami przybrzeżnymi w Polsce. Praca zbior. pod red. F. Furmańczyka. Uniw. Szczeciński. Szczecin.
- Przewoźniak M. 2012. Klasyfikacja i ocena oddziaływań elektrowni wiatrowych na środowisko lądów oraz ich aspekty wdrożeniowe ze szczególnym uwzględnieniem planowania regionalnego. TUP. Warszawa (mscr).
- Przewoźniak M. – red. 2000. Kaszubski Park Krajobrazowy. Walory, zagrożenia, ochrona. Materiały do Monografii Przyrodniczej Regionu Gdańskiego, t. 2.
- Przewoźniak M. – red. 2001. Trójmiejski Park Krajobrazowy. Przyroda – kultura – krajobraz. Materiały do Monografii Przyrodniczej Regionu Gdańskiego, t. 6.
- Sagan I., Czepczyński M., Szmytkowska M., Masik G., Rzycki S. 2006. Równoważenie procesów suburbanizacji w obszarze metropolitalnym Trójmiasta. w: Studia nad obszarem metropolitalnym Trójmiasta – red. Pankau F. Pomorskie Studia Regionalne. Gdańsk.
- Szulczewska B. 2002. Teoria ekosystemu w koncepcjach rozwoju miast. Wyd. SGGW, Warszawa.
- Szulczewska B., Kaftan J. - red. 1996. Kształtowanie systemu przyrodniczego miasta. IGPiK, Warszawa.
- Śleszyński P. 2013. Propozycja kompleksowej koncepcji wskaźników zagospodarowania i ładu przestrzennego: Wskaźniki zagospodarowania i ładu przestrzennego w gminach - red. Śleszyński P. Biuletyn KPZK PAN, zeszyt 252, Warszawa
- Wałęga A.. 2014. Zgodnie z planem województwa – czyli jak? w: Problemy planistyczne wiosna 2014. Zeszyt ZOIU 1/14, oficyna wydawnicza ZOIU, Wrocław.
- Ziobrowski Z, Jeżak J. 2001. Aglomeracja krakowska. w: Kształtowanie ładu przestrzennego polskich metropolii w procesie transformacji ustrojowej III RP – red. Kołodziejski J., Parteka T. Biuletyn KPZK PAN, z. 193, Warszawa.
- Zuziak Z. K. 2005. Strefa podmiejska w architekturze miasta. W stronę nowej architektoniki regionu miejskiego. w: Problem suburbanizacji – red. Lorens P. Biblioteka Urbanisty 7, Warszawa.