

**załącznik nr 3**  
do Uchwały Nr 0007.XXVI.209.2021  
Rady Gminy Suchy Dąb  
z dnia 19 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb”**

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ  
ZMIANY STUDIUM**

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb jest dokumentem planistycznym, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, bierze pod uwagę strategię rozwoju gminy Suchy Dąb oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Niniejsza zmiana obowiązującego dokumentu Studium przyjętego Uchwałą Nr 0007.XXIII.152.2016 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 22 września 2016 r. obejmuje cały obszar gminy w granicach administracyjnych. Niniejszy dokument wprowadza zmiany kierunków rozwoju dla części obszarów gminy, wynikające z potrzeb rozwojowych gminy oraz jej mieszkańców, jako realizacja złożonych wniosków właścicieli nieruchomości oraz zainteresowanych inwestorów. Na skutek pozytywnego rozstrzygnięcia Wójta Gminy Suchy Dąb część wniosków została uwzględniona. Na obszarze gminy wyznaczono m.in. teren dla lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), a także potencjalnej lokalizacji dla stacji paliw oraz uwzględniono planowane lokalizacje dla budowy przystani kajakowych w ramach zagospodarowania szlaków wodnych w regionie. Ponadto w zmianie Studium uwzględniono kwestię rozmieszczenia urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych.

Na skutek wprowadzonych zmian w Studium wskazano tereny rozwoju zabudowy o funkcji pozarolniczej, o podstawowej dominującej funkcji:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;

U – tereny zabudowy usługowej;

U,P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, magazynów i składów.

Łączna powierzchnia brutto terenów inwestycyjnych wprowadzonych niniejszą zmianą Studium wynosi ok. 161,38 ha, z czego ok. 17% stanowią tereny dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, natomiast ok. 83% tereny dla rozwoju funkcji gospodarczych (tereny U,P i U). Na potrzeby niniejszej zmiany Studium sporządzono aktualizację/zmianę dotychczasowego dokumentu pn. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Suchy Dąb” sporządzonego do poprzedniej edycji Studium. Obowiązek sporządzenia bilansu wynika z art. 10 ust. 5

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiana wprowadzona na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji). W aktualizowanym Bilansie wzięto pod uwagę prognozę demograficzną do roku 2045. W opracowaniu tym dokonano analizy chłonności terenów zarezerwowanych pod funkcje inwestycyjne w obowiązujących dokumentach planistycznych gminy (Studium z 2016 r. oraz planach miejscowych). Na tej podstawie stwierdzono poprawność przyjętych rozwiązań projektowych. Zaproponowane zmiany są adekwatne do potrzeb gminy i uwzględniają specyfikę gminy wynikającą z położenia (rozwój zabudowy w ramach zwartych struktur przestrzennych), a także specyfikę związaną z sytuacją planistyczną gminy Suchy Dąb (100% pokrycie planami miejscowymi).

Ponadto w zmianie Studium uwzględniono zagadnienia dotyczące rozwoju energetyki odnawialnej o mocy powyżej 100 kW. Na obszarze gminy (część obrębu Krzywe Koło i Kożliny) wyznaczono obszary dopuszczonej lokalizacji farm fotowoltaicznych, które stanowią obszary potencjalnie możliwe do zainwestowania na ten cel, przy czym o konkretnych lokalizacjach przesądzą zmiany planów miejscowych.

W Studium wskazano także obszar perspektywicznego występowania złóż kopalin, które docelowo mogą być przeznaczone dla potrzeb powierzchniowej eksploatacji kruszyw, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Studium uaktualniono w zakresie uwarunkowań wynikających z uchwalonego w 2016 r. nowego Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego 2030 oraz stanowiącego jego część Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030, a także przyjętej Strategii Rozwoju Gminy do roku 2020. Aktualizacji poddano także informacje wynikające ze zmiany przepisów odrębnych, w tym w odniesieniu do obszarów przyrodniczych, ustanowienia nowych granic aglomeracji Suchy Dąb, a także wynikające z przyjętych dokumentów gminnych, np. Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami. Dla obszaru gminy zaktualizowano informacje dotyczące stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków według materiałów udostępnionych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

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