

**DOM Biuro urbanistyczne Kielb-Stańczuk,
Jaszcuk-Skolimowska Sp.j.**



ul. Chojnicka 61
83-200 Starogard Gdański
tel/fax (58) 562-20-57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

załącznik nr 2a
do Uchwały
Rady Gminy Suchy Dąb
z dnia

OBIEKT	G M I N A  S U C H Y D ą B
NAZWA OPRACOWANIA	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANA (dla obszaru w granicach administracyjnych)
RODZAJ OPRACOWANIA	<i>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</i>
ZLECENIODAWCA	G M I N A S U C H Y D ą B
GŁÓWNY PROJEKTANT	dr inż. arch. Barbara Jaszcuk-Skolimowska <i>uprawnienia urbanistyczne nr 1540</i>
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
OPRACOWANIE	dr inż. arch. Barbara Jaszcuk-Skolimowska mgr Aleksandra Nowicka
DATA	lipiec 2018 r. – styczeń 2021 r.

Zespół autorski projektu zmiany Studium

DOM Biuro urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. j.



ul. Chojnicka 61

83-200 Starogard Gdański

tel/fax (58) 562-20-57

e-mail: pprdom@pprdom.pl

www.pprdom.pl

główny projektant - prowadzenie tematu-koordynacja międzybranżowa, urbanistyka:

dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska uprawnienie urbanistyczne nr 1540,

sprawdzający:

mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk – uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93,

prace asystenckie, graficzne:

mgr Aleksandra Nowicka

środowisko przyrodnicze (prognoza oddziaływania na środowisko):

BPiWP Proeko, Gdańsk

Uwaga:

Zmiany wprowadzone niniejszą zmianą Studium oznaczono czcionką Times New Roman i wyróżniono na szarym tle.

**PRZEDSIĘBIORSTWO
REALIZACYJNE**

sp. z o. o.

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

PROJEKTOWO -

załącznik nr 2a
do Uchwały 0007.XXIII.152.2016
Rady Gminy Suchy Dąb
z dnia 22 września 2016r.

OBIEKT	GMINA  SUCHY DĄB
NAZWA OPRACOWANIA	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZMIANA (dla obszaru w granicach administracyjnych)
RODZAJ OPRACOWANIA	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZLECENIODAWCA	GMINA SUCHY DĄB
GŁÓWNY PROJEKTANT	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska uprawnienia urbanistyczne nr 1540
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Kielb-Stańczuk
OPRACOWANIE	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska mgr Karolina Suchojad
NUMER UMOWY	GK.PP.6720.1.2013 z dnia 04.11.2013r.
DATA	listopad - 2014 r. – maj 2015 r.

Zespół autorski projektu zmiany Studium

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO -REALIZACYJNE



DOM sp. z o. o.

ul. Kościuszki 34G

83-200 Starogard Gdański

tel/fax (58) 562-20-57, (58) 561-14-78

e-mail: pprdom@pprdom.pl

www.pprdom.pl

główny projektant - prowadzenie tematu-koordynacja międzybranżowa, urbanistyka:
dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska uprawnienie urbanistyczne nr 1540,

sprawdzający:

mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk – uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1334/93,

zagadnienia programowe, gospodarcze i społeczne:

mgr inż. Andrzej Piotrkowski

zagadnienia inżynierskie :

mgr inż. Barbara Jodłowska

zagadnienia transportu:

mgr inż. Tomasz Mackun

środowisko przyrodnicze (opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko) :

BPiWP Proeko, Gdańsk

prace asystenckie, graficzne :

mgr Karolina Suchojad

Spis treści

1. Część ogólna.....	7
1.1. Wstęp	7
1.2. Cele generalne polityk przestrzennych	8
1.3. Prognoza demograficzna dla gminy Suchy Dąb do roku 2045	9
1.4. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacunkiem chłonności terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zabudowę	10
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.	11
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	11
2.1.1. Funkcje związane z osadnictwem	12
2.1.2. Obszary rozmieszczenia obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych (OZE), w tym urządzeń i obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW	19
2.1.3. Obszary perspektywicznego występowania złóż kopalin.....	20
2.1.4. Pozostałe obszary dotychczasowego użytkowania rolniczego	21
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	21
2.2.1. Obszary istniejącej zabudowy i jej dogęszczenia.....	21
2.2.2. Obszary zespołów zabudowy o funkcji nierolniczej	22
2.2.3. Obszary rozmieszczenia obiektów związanych z lokalizacją urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych	24
2.2.4. Obszary kontynuacji gospodarki rolnej	24
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	25
2.3.1. Osnowa ekologiczna gminy – kierunki kształtowania.....	25
2.3.2. Kierunki kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi.....	25
2.3.3. Obszary i zasoby środowiska objęte ochroną prawną	26
2.3.4. Zasoby środowiska postulowane do objęcia ochroną prawną	27
2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	27
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	32
2.5.1. Układ komunikacji drogowej.....	32
2.5.2. Parkowanie pojazdów.....	34
2.5.2. Komunikacja zbiorowa	35
2.5.3. Ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne	36
2.5.4. Rekomendacje działań i opracowań planistycznych, projektowych itp. dot. systemów komunikacji w gminie.	39
2.5.5. Wnioski, postulaty dotyczące rozwoju systemów komunikacji dla gmin sąsiednich, działań i projektów powiatu, województwa	39
2.5.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	40
2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	44

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.....	46
2.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	48
2.9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	48
2.10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	49
2.11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .	50
2.12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	51
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	51
2.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane	51
2.15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	52
2.16.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	52

1. Część ogólna

1.1. Wstęp

Kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowią drugą (z dwóch zasadniczych: uwarunkowania i kierunki, określonych w ustawie) część prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Suchy Dąb.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r, art. 10. pkt. 2:

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego¹,*
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;**
- 2) (uchylony);*
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;*
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;*
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;*
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;*
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;*
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)*
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;*

¹ W okresie sporządzania projektu studium nie sporządzono w województwie pomorskim audytu krajobrazowego

14a) obszary zdegradowane;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

Na podstawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego, omówionych w części 1 elaboratu studium określono główne kierunki rozwoju gminy:

- Sformułowano zasady ochrony i kształtowania cennych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- Wytyczono tereny pod nową zabudowę i wskazano kierunek przekształceń nieużytkowanych terenów zainwestowanych;
- Wyznaczono obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, w szczególności obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz ich strefy ochronne;
- Ustalono politykę planistyczną, tzn. wskazano obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Cele generalne polityk przestrzennych

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć, jak najefektywniej wykorzystać i powiększyć trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Zasady polityki przestrzennej określone w studium stanowią deklarację działań samorządu w poszczególnych dziedzinach.

Studium zawiera zatem istotne informacje o zmianach, które prawdopodobnie będą zachodzić w gminie. Dlatego też istotne jest upowszechnienie treści zapisów Studium, ponieważ rzetelna informacja buduje poczucie stabilności mieszkańców gminy i inwestorów oraz pozwala skutecznie kierować rozwojem gminy.

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

- a) **Prawo lokalne** – tj. uchwały Rady Gminy, plany miejscowe i ich zakres przestrzenny oraz przedmiotowy, podatki i ulgi podatkowe lokalne, referenda mieszkańców itp.
- b) **Obsługa administracyjna** – np. dostępność informacji, poziom obsługi interesantów, jakość promocji gminy itp.

- c) **Opieka komunalna** – tj. działalność instytucji gminnych usługowych i ochronnych, udział w komercyjnym zagospodarowaniu gruntów itp.
- d) **Możliwości organizatorskie** – współpraca międzygminna, z administracją rządową, powiatem, inwestorami prywatnymi, mobilizowanie społeczności lokalnych, lokalne przedsięwzięcia grupowe itp.
- e) **Gospodarka finansowa** – tj. skala i zaangażowanie finansowe gminy wyrażone odpowiednią strukturą budżetu gminy i jej jednostek organizacyjnych w realizowanie polityki przestrzennej, organizacja finansowania poszczególnych przedsięwzięć itp.
- f) **Gospodarka mieniem** – tj. sposób wykorzystania gruntów, budynków, lokali, określenie standardów zagospodarowania (to np. w planach miejscowych), programy rewitalizacji, celowość pozyskiwania i zbywania mienia itp.

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

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

1.3. Prognoza demograficzna dla gminy Suchy Dąb do roku 2045

Prognoza demograficzna została przedstawiona w części tekstowej I studium, uwarunkowania pkt 3.7.6. Prognoza liczby ludności gminy Suchy Dąb do roku 2045.

Najistotniejsze założenia i wnioski wpływające na politykę przestrzenną gminy są następujące:

- Prognozowany wzrost liczby ludności o ok. 8% - jest to wzrost liczby ludności nie uwzględniający migracji w ramach obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego;
- Prognozowana liczba gospodarstw domowych - wg założeń prognozy do 2045 r. na koniec prognozowanego okresu – 1540, wzrost o ok. 18%;
- Stopniowe starzenie struktury wieku – wzrost liczebności w grupie poprodukcyjnej (60/65 i więcej lat) do roku 2045 aż o ponad 100%; zmniejszenie liczebności w grupie produkcyjnej i przedprodukcyjnej;
- Zmniejszenie przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym do ok. 2,93
- Wzrost migracji w ramach obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – wzrost liczby ludności o ok. 5%.

1.4. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacunkiem chłonności terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zabudowę

Szczegółowe wyliczenia znajdują się w opracowaniu „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Suchy Dąb – aktualizacja na potrzeby zmiany Studium” DOM Biuro urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszcuk-Skolimowska Sp.j. styczeń 2020r.

Zapotrzebowanie na **zabudowę mieszkaniową** w gminie Suchy Dąb oszacowano na ok. **79 000m²**, natomiast chłonność maksymalną terenów wyznaczonych w planach miejscowych oszacowano na ok. 104 275m², co przekracza zapotrzebowanie o ok. 25%. Szacując jednakże realny stopień wykorzystania chłonności terenów dla **zabudowy mieszkaniowej** stwierdzono, iż do roku 2045 wynosi ona: **65 499m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej**. Związane jest to przede wszystkim ze specyfiką gminy Suchy Dąb, trudnymi uwarunkowaniami dla inwestowania oraz znacznym upływem czasu od momentu sporządzenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

WNIOSEK: Do roku 2045 istnieje nieznaczące zapotrzebowanie na nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej. W dłuższym horyzoncie czasowym, po roku 2045, może powstać zapotrzebowanie na kolejne tereny o funkcji mieszkaniowej, jednakże próba oszacowania przyszłych potrzeb obarczona jest zbyt dużym ryzykiem błędu.

Szacowane zapotrzebowanie na nową **zabudowę o funkcji usługowej** (handlu, rzemiosła, usług o charakterze społecznym, publicznym do roku 2045 wynosi **ok. 10 000m² powierzchni użytkowej usług**. Chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych na zabudowę usługową, wynosi ok. 10 380m², przy czym ok. 37% stanowi powierzchnia usług towarzysząca zabudowie mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę, iż nie wszystkie tereny mieszkaniowe zostaną zrealizowane, a część usług wymaga realizacji na terenach niezależnych od funkcji mieszkaniowej stwierdza się jak poniżej:

WNIOSEK: istnieje zapotrzebowanie na tereny o funkcji usługowej.

Zapotrzebowanie na **tereny zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej, magazynowej i składowej** trudno jest precyzyjnie oszacować w długim okresie czasu. W oparciu o korzystne prognozy demograficzne, położenie w granicach obszaru metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot oraz potrzebę tworzenia miejsc pracy poza rolnictwem w dotychczasowym Bilansie sporządzonym na potrzeby Studium z 2016 r. szacowano wzrost zapotrzebowania na tereny o funkcji usługowo-produkcyjnej o około 25 000m² - czyli ok. 20-30 ha. Maksymalna chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych wynosi ok. 14 400m², przy czym z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze i prawne tereny te należy traktować jako potencjalne, a ich 100% wykorzystanie jest wątpliwe. W uchwalonym w 2016 r. Studium wyznaczono tereny o szacowanej powierzchni użytkowej zabudowy usługowo-produkcyjnej ok. 9600 m², przy czym zgodnie z projektem zmiany Studium wyznaczone dotychczas tereny o funkcji UP zostały pomniejszone wskutek zmiany funkcji jednego z terenów i po zmianie szacowane są na ok. 9200 m² pow. użytkowej zabudowy usługowo-produkcyjnej.

WNIOSEK: zasadnym jest wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych o funkcji usługowo-produkcyjnej, magazynowej i składowej, zwłaszcza biorąc pod uwagę aspekt realnej możliwości wykorzystania już wyznaczonych terenów.

2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

2.1. *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów*

Kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane w Studium są kontynuacją dotychczasowych procesów inwestycyjnych, zapisów obowiązujących planów miejscowych, a także dokonanych już podziałów geodezyjnych i trwających inwestycji oraz zgłoszonych wniosków i propozycji dotyczących zagospodarowania. Specyfika gminy polega na tym, że od 2003r. obowiązują na całym jej obszarze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym przeznaczenie poszczególnych terenów zostało w tym przypadku już zdecydowane, a studium jedynie je wpisuje w zmienianą politykę przestrzenną gminy. Przyjęto zasadę, że nie rezygnuje się z terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, tzn. nie przewiduje się powrotu do przeznaczenia rolniczego, nawet w sytuacji, kiedy dotychczas zarezerwowane pod inwestycje tereny pozostają w dalszym ciągu użytkowane rolniczo. Wskazane na rysunku Studium zasięgi terenów mają charakter orientacyjny ze względu na skalę opracowania części graficznej. Rzeczywisty zasięg terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje należy każdorazowo weryfikować z zasięgami wskazanymi na rysunkach planów.

Dopuszcza się zmianę funkcji ustalonej dla poszczególnych terenów inwestycyjnych w obowiązujących planach miejscowych w przypadku koniecznej, uzasadnionej zmiany przeznaczenia terenu, wynikającej m. in. ze zmiany przepisów prawa oraz uzasadnionej zmiany potrzeb inwestycyjnych w danym terenie. Przy zmianie funkcji należy przeanalizować najbliższe sąsiedztwo i ewentualny wpływ zmiany na otoczenie.

Gmina Suchy Dąb w ogólnej charakterystyce jest gminą o charakterze rolniczym. Aktualne procesy inwestycyjne oraz planowane nowe na obszarze gminy inwestycje prowadzą do wyodrębniania się obszarów o charakterze innym niż rolniczy. Poszczególne miejscowości w gminie pełnią zróżnicowane funkcje, w szczególności w zakresie obsługi mieszkańców oraz dostępności do głównych szlaków komunikacyjnych i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Te cechy w dużej mierze determinują ich kierunki dalszego rozwoju przestrzennego. W celu ustalenia zasad rozwoju przestrzennego poszczególnych części obszaru gminy określa się rangę ośrodków. Podstawą wyodrębnienia obszarów o zróżnicowanym sposobie użytkowania i planowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego było:

- istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- usługi dla ludności, w szczególności o charakterze podstawowym,
- główne trasy komunikacyjne, dostępność komunikacyjna,
- predyspozycje naturalne terenu dla rozwoju nowych funkcji,
- zamierzenia, plany oraz możliwości przekształceń terenów otwartych, znajdujących

się w otoczeniu poszczególnych miejscowości.

2.1. 1. Funkcje związane z osadnictwem

Zwarty obszar zabudowy wsi – tereny docelowo zabudowane i zainwestowane

Tworzą go obszary zabudowane i ich najbliższe sąsiedztwo, w ramach których zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej.

W obszarze tym wyznacza się:

1. obszar istniejącej zabudowy obejmuje obszary obecnie zabudowane i zainwestowane; dopuszcza się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w ramach zabudowy dla potrzeb istniejących i przyszłych właścicieli nieruchomości, zgodnie z zasadą kontynuacji funkcji;
2. obszar kontynuacji zabudowy; obejmuje obszary dotychczas niezabudowane i niezainwestowane, stanowiące najbliższe sąsiedztwo terenów zainwestowanych; lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje budowy nowych dróg publicznych stanowiących powiązania między wsiami oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej

Wyznaczone w studium obszary zwartej zabudowy wsi – tereny docelowo zabudowane i zainwestowane stanowią tereny zwartej zabudowy wsi w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

Granice obszarów zwartej zabudowy wsi pokazano na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” skala 1:10 000.

Rola ośrodków osadniczych w strukturze gminy

W obszarze gminy wyodrębniono następujące typy ośrodków obsługi mieszkańców:

A – ośrodek rangi gminny - wielofunkcyjny ośrodek wiejski

obejmuje zwarty obszar miejscowości Suchy Dąb.

W tym obszarze następuje koncentracja podstawowych usług dla ludności (oświata, administracja, opieka społeczna, infrastruktura komunalna, handel i gastronomia). Jest to obszar korzystnie położony w centrum gminy z dostępem komunikacyjnym ze wszystkich miejscowości gminy. Jest to obszar największej dostępności do sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza kanalizacji sanitarnej oraz o najkorzystniejszych możliwościach rozwoju. Występuje tu duży nacisk inwestycyjny zarówno o charakterze zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej, powodujący rozrastanie się miejscowości, w szczególności wzdłuż głównych dróg wylotowych ze wsi.

B – ośrodki pomocnicze - wsie o rozwiniętej strukturze usług podstawowych

obejmuje zwarte obszary miejscowości: Koźliny i Grabiny Zameczek.

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

C – ośrodki o przewadze funkcji mieszkalnej - tradycyjne wsie o przewadze zabudowy zagrodowej

obejmuje zwarte obszary miejscowości: Wróblewo, Osice, Ostrowite, Krzywe Koło, Steblewo

Są to miejscowości o największej ilości zabudowy związanej z rolnictwem (zabudowy zagrodowej, duże gospodarstwa rolne) oraz o zachowanym układzie przestrzennym miejscowości. Miejscowości te nie rozrastają się w nadmierny ani niekontrolowany sposób – nacisk inwestycyjny występuje głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych i dotyczy pojedynczych inwestycji zazwyczaj realizowanych przez mieszkańców tych wsi.

D – ośrodki związane z bazami produkcji rolniczej - osady lub części miejscowości z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

obejmuje obszary położone poza zwartą zabudową miejscowości – Krzywe Koło i Koźliny lub stanowiące części miejscowości – północna część wsi Steblewo, południowo-wschodnia część wsi Grabiny Zameczek, których powstanie i funkcjonowanie związane było (jest) z obszarami baz produkcji rolniczej

Są to ośrodki osadnicze, gdzie w rejonie dawnych baz produkcji rolniczej prowadzona jest nadal działalność związana z rolnictwem oraz różnorodna działalność gospodarcza lub częściowo są obecnie nieużytkowane, a zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje w postaci zespołów zabudowy wielorodzinnej, kiedyś głównie pracowników uspołecznionych gospodarstw rolnych. Tereny zainwestowania produkcyjnego mogą być wykorzystane dla celów prowadzenia różnorodnych działalności, także niezwiązanych z rolnictwem; zaś zabudowa mieszkaniowa wymaga poprawy jakości zamieszkiwania.

Pasma osadnicze

W studium, wyznacza się pasma osadnicze o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem drobnych usług nieuciążliwych, które stanowią potencjalne kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości. Są to obszary wynikające ze złożonych wniosków do zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, jednakże położone już poza zwartym obszarem zabudowy wsi i w większości nieobjęte w obowiązujących planach miejscowych przeznaczeniem innym niż rolne. Dopuszcza się zabudowę tych obszarów wyłącznie wzdłuż dróg (w pasie do 100m od krawędzi drogi), bez wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych prostopadłych do drogi publicznej i w sposób niestanowiący zwartego obszaru zabudowy. Zabudowa stanowić ma jedynie jeden rząd zabudowy, należy przy tym zachować wglądy w tereny otwarte pomiędzy poszczególnymi

zespołami zabudowy (zaleca się lokalizację zespołów zabudowy o maksimum 4 działkach oddzielone co najmniej 100m pasem wolnym od zabudowy od kolejnego zespołu zabudowy). Obszary te należy traktować jako rezerwę rozwojową miejscowości na przyszłość.

Część wyznaczonych pasm osadniczych (w szczególności dotyczy miejscowości Suchy Dąb, Krzywe Koło i Koźliny) znajduje się w sąsiedztwie cieków wodnych (rzeki Motławy i Starej Motławy) i inwestowanie w tych obszarach może być ograniczone. Ze względu na położenie obszaru gminy w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich obowiązują zasady gospodarowania określone Uchwałą Nr 259/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r., poz. 2942), gdzie ustalono m. in. zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zgodnie z §7 ust. 6 zakaz zabudowy w pasie 100 m nie dotyczy lokalizowania nad wodami publicznymi ogólnodostępnych obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz:

a) obiektów służących obsłudze przystani żeglarskich o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 120 m² (sanitariaty, umywalnie, aneks kuchenny, pralnie, biuro bosmanatu, magazyn na sprzęt ratunkowy i żeglarski),

b) obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m² (sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny),

- z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych.

Zespoły zabudowy o funkcji nierolniczej - potencjalne tereny inwestycyjne

1. Tereny wskazane w zmianie Studium z 2016 r.:

Są to takie obszary, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium. Obszary te obejmują:

- tereny o funkcjach pozarolniczych wg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których w Studium zmienia się dominującą funkcję terenu;
- nowe zespoły zabudowy w strukturze gminy, tzn. tereny, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze, a także wymagają kompleksowych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej.

Na części z tych obszarów rozpoczęły się już procesy inwestycyjne, natomiast potencjał do zainwestowania jest jeszcze bardzo duży. Tereny te stanowią ofertę inwestycyjną gminy.

Ogółem pod zainwestowanie nierolnicze w postaci zespołów zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej wskazanych w studium, przeznaczonych jest około **24,96 ha** terenu.

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tabl. 1 Zestawienie terenów dla zespołów zabudowy o funkcji nierolniczej wyznaczonych w zmianie studium z 2016r.²:

Lp.	Oznaczenie terenu ³	Lokalizacja	Powierzchnia [ha]	Uwagi
1	1.U/P	Grabiny Zameczek	3,0	
2	2.U/P	Grabiny Zameczek	3,32	
3	3.U/P	Grabiny Zameczek	1,45	
4	4.U/P	Grabiny Zameczek	*0,75	
5	5.U/P	Grabiny Zameczek	3,57	teren w obowiązującym mpzp przeznaczony na cele nierolnicze
6	6.U/P	Grabiny Zameczek	1,36	teren w obowiązującym mpzp przeznaczony na cele nierolnicze
7	7.U/P	Krzywe Koło	4,98	teren w obowiązującym mpzp przeznaczony na cele nierolnicze
8	8.U/P	Steblewo	4,84	teren w obowiązującym mpzp przeznaczony na cele nierolnicze
9	9.U/P	Koźliny	1,69	
suma			24,96	

Uwaga: Zmiana powierzchni terenu wynikająca z wprowadzenia niniejszą zmianą Studium nowego terenu rozwojowego o innej niż dotychczas funkcji dominującej.

2. Tereny rozwoju zabudowy o funkcji pozarolniczej wprowadzone na skutek niniejszej zmiany Studium – obejmują tereny dotychczas przeznaczone w Studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na funkcje rolnicze, a także tereny o funkcjach pozarolniczych wg obowiązujących mpzp, dla których w Studium zmienia się dotychczasową funkcję terenu. Wykaz terenów przedstawiono w tabeli poniżej:

Tabl. 2 Wykaz terenów o funkcjach pozarolniczych wyznaczonych w Studium

Lp.	Oznaczenie terenu ³	Obręb	Funkcja, kierunek zmiany w przeznaczeniu terenu	Powierzchnia [ha]	Uwagi
1.	I.MN	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5,99	Teren w obowiązującym mpzp przeznaczony <u>częściowo</u> na cele

² W niniejszej zmianie Studium z tabeli usunięto tereny już przeznaczone w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego na funkcje zgodne ze wskazaniami Studium z 2016 r. – w części graficznej obszary te ujęte zostały w kategorii terenów „zdecydowanego przeznaczenia terenu według obowiązujących planów miejscowych”.

³ Oznaczenie terenu zgodne z załącznikiem graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:10 000

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

					nierolnicze.
2.	II.U	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy usługowej	0,21	Teren w obowiązującym mpzp przeznaczony na zielen ekologiczną; rozważana lokalizacja stacji paliw. Teren własności komunalnej.
3.	III.MN,U	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	1,14	Teren w obowiązującym mpzp przeznaczony na cele nierolnicze. Teren dyskusyjny wobec obowiązujących przepisów odrębnych.
4.	IV.MN,U	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	1,34	Teren w obowiązującym mpzp przeznaczony na cele nierolnicze. Teren dyskusyjny wobec obowiązujących przepisów odrębnych.
5.	V.MN,U	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0,84	
6.	VI.U,P	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej	4,11	
7.	VII.MN,U	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0,74	Teren w obowiązującym mpzp przeznaczony <u>częściowo</u> na cele nierolnicze.
8.	VIII.MN	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4,77	Teren w obowiązującym mpzp przeznaczony <u>częściowo</u> na cele nierolnicze.
9.	IX.MN	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7,85	
10.	X.U,P	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej	18,04	
11.	XI.U	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy usługowej	1,58	Teren w obowiązującym mpzp przeznaczony na cele nierolnicze.
12.	XII.U,P	Grabiny-Zameczek	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej	23,53	
13.	XIII.U,P	Suchy Dąb	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej	6,12	teren m.in. dla planowanej lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów (PSZOK)
14.	XIV.U	Suchy Dąb	teren zabudowy	0,40	Teren w obowiązującym

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

			usługowej		mpzp przeznaczony na cele nierolnicze; teren planowany w szczególności na powiększenie szkoły.
15.	XV.MN,U	Suchy Dąb	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	2,42	Teren w obowiązującym mpzp przeznaczony <u>częściowo</u> na cele nierolnicze.
16.	XVI.U,P	Krzywe Koło	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej	2,91	
17.	XVII.U,P	Krzywe Koło	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej	33,82	
18.	XVIII.U,P	Krzywe Koło	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej	41,57	
19.	XIX.MN	Koźliny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,30	Teren dyskusyjny wobec obowiązujących przepisów odrębnych.
20.	XX.U,P	Koźliny	teren zabudowy usługowo-produkcyjnej	1,70	
Razem				161,38 ha	

Uwaga: Podane powierzchnie terenów stanowią powierzchnie brutto⁴

Tabl. 3 Zestawienie terenów rozwoju zabudowy (o funkcjach pozarolniczych) wg Studium w podziale na funkcje terenów

Funkcja terenów	Powierzchnia [ha]
MN	20,91
MN,U	6,48
U	2,19
U,P	131,8
Razem	161,38 ha

Możliwe przekształcenia baz produkcji rolniczej na funkcje produkcyjno-usługowe, w tym niezwiązane z rolnictwem

Do takich obszarów zalicza się dawne bazy produkcji rolniczej oraz magazynów i składów w miejscowościach:

- Grabiny Zameczek,

⁴ Powierzchnia terenu brutto – powierzchnia funkcji podstawowej-dominującej wraz z powierzchnią funkcji towarzyszących oraz powierzchnią terenów już zainwestowanych

- Krzywe Koło,
- Koźliny,
- Steblewo.

Celem działań jest zmiana funkcji obszarów w kierunku zabudowy usługowo-produkcyjnej, dopuszczenie również pozarolniczego wykorzystania, wykorzystanie istniejących budynków i terenów utwardzonych do nowych działalności, przywrócenie przestrzeniom i budynkom należnej im roli w strukturze gminy.

Obiekty i urządzenia ważne dla jakości życia mieszkańców oraz wzmacniające funkcje rekreacji i wypoczynku

W obszarze gminy przewiduje się lokalizację obiektów i urządzeń rekreacji i wypoczynku, które służyć mają mieszkańcom gminy (poprawiające jakość ich życia) oraz mogą być związane z obsługą turystyki, w tym urządzenia promujące wartości kulturowe Żuław. Są to na przykład obiekty typu: planowana przystań na rzece Motławie, tereny rekreacyjno-sportowe w miejscowościach: Suchy Dąb i Krzywe Koło (tereny planowane do przejęcia przez gminę od Agencji Nieruchomości Rolnych⁵), czy funkcja rekreacyjna (plac zabaw, mała architektura, siłownia zewnętrzna) w Suchym Dębnie, które zostały wskazane na załączniku graficznym. Nie oznacza to, że w pozostałych miejscowościach takie obiekty nie są możliwe do realizacji. Działania te mogą być prowadzone, np. w ramach funduszy sołeckich czy programów odnowy wsi i innych programów wsparcia terenów rolnych. Obiekty te związane są często z istniejącą już infrastrukturą czy zapleczem funkcjonalnym, np. świetlicami wiejskimi, w związku z czym mogą wymagać niewielkich nakładów inwestycyjnych, zaś efekt tych działań może być znaczący w skali gminy i regionu.

Dla terenu parku w Grabinach Zameczku, stanowiącego część zabytkowego zespołu zamkowego, w Studium wskazuje się przywrócenie walorów historycznych i kulturowych oraz rozwój funkcji turystyki i rekreacji o charakterze publicznym – park wiejski. Priorytet działań w obrębie parku stanowi zachowanie istniejącego drzewostanu oraz ochrona wartości kulturowych obszaru.

Na obszarze gminy wskazuje się lokalizację terenów dla lokalizacji przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i usług, istotnych z punktu widzenia gminy oraz jej mieszkańców, są to:

1. rozważane lokalizacje dla stacji paliw - Grabiny Zameczek (w ramach terenu oznaczonego symbolem II.U), Suchy Dąb;
2. lokalizacja Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) – Suchy Dąb (teren oznaczony symbolem XIII.U,P).

Inwestycje dotyczące zagospodarowania szlaków wodnych, w tym w ramach projektu Pomorskie Szlaki Kajakowe – Gmina Suchy Dąb jest jedną spośród gmin biorących udział w strategicznym projekcie województwa pomorskiego Pomorskie Szlaki Kajakowe polegającym na zagospodarowaniu szlaków wodnych w regionie. W ramach projektu na terenie gminy Suchy Dąb planowana jest budowa przystani kajakowej na Motławie we Wróblewie. Ponadto gmina planuje w dalszej perspektywie także budowę przystani kajakowej na Motławie

⁵ aktualnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

w Suchym Dębnie (lokalizacje planowanych przedsięwzięć pokazano na zał. graficznym Studium).

Planowana lokalizacja cmentarza

W miejscowości Suchy Dąb, na południe od zwartego obszaru zabudowy wsi przewiduje się lokalizację nowego cmentarza – teren o powierzchni ok. 1,84 ha. Lokalizację terenu wskazano na planszy graficznej „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Planowana lokalizacja ogrodów działkowych

W gminie pojawiła się możliwość lokalizacji ogrodów działkowych, jako relokacja Rodzinnych Ogrodów Działkowych z obszaru miasta Gdańsk. Dla realizacji tego zadania wskazano tereny w północno-zachodniej części gminy, przy drodze wojewódzkiej nr 227 na zachód od miejscowości Grabiny Zameczek. Zarezerwowano na ten cel w studium obszar około 48,65 ha. Lokalizację terenu wskazano na planszy graficznej „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

2.1.2. Obszary rozmieszczenia obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych (OZE), w tym urządzeń i obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW

Lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych

W Studium wskazuje się **obszary dopuszczonej lokalizacji farm fotowoltaicznych** o łącznej powierzchni ok. 487,58 ha zlokalizowane w obrębach Krzywe Koło i Koźliny. Obszary te z uwagi na położenie gminy w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich oraz występowanie gleb chronionych należy traktować jako potencjalne. Ostateczny zasięg terenów zostanie doprecyzowany na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Poza wymienionymi na rysunku Studium obszarami dla lokalizacji farm fotowoltaicznych dopuszcza się ich sytuowanie w obrębie terenów przemysłowych, usługowo-produkcyjnych, magazynowych i składowych zarówno istniejących, jak i projektowanych lub wskazywanych w studium do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych.

W lokalizowaniu poszczególnych przedsięwzięć należy wziąć pod uwagę ochronę dziedzictwa kulturowego i krajobrazu Żuław, w szczególności chronione otoczenie cennych zachowanych układów ruralistycznych i niezakłócony widok z wału przeciwpowodziowego Wisły.

Biogazownie

Ze względu na rolniczy charakter gminy preferowana jest na obszarze gminy budowa biogazowni rolniczych, w tym dla jednej lokalizacji w miejscowości Grabiny Zameczek wszczęta została procedura postępowania środowiskowego (lokalizację przedstawiono na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”), a dla pozostałych

obiektów lokalizacja nie została ustalona. Konieczne jest sporządzenie stosownych analiz, w celu poszukiwania optymalnej lokalizacji.

Możliwa jest gospodarka energetyczna gminy z lokalnymi systemami zaopatrzenia w energię ciepłą, realizowana na przykład poprzez:

1. budowę lokalnych biogazowni lub instalacji do zgazowywania biomasy w obrębie zwartej zabudowy wsi i wykorzystanie biogazu do celów grzewczych dla istniejącej zabudowy tych miejscowości, nie wyklucza się także sprzedaży nadmiaru energii elektrycznej do krajowej sieci elektroenergetycznej,
2. budowę gminnej biogazowni, która będzie produkowała energię elektryczną sprzedawaną do krajowej sieci elektroenergetycznej oraz biogaz tłoczony do gminnej sieci w celu zasilania indywidualnych urządzeń grzewczych i kotłowni lokalnych.

Preferowana jest w szczególności lokalizacja biogazowni rolniczych w terenach przemysłowych, magazynowych i składowych, zarówno istniejących jak i projektowanych lub wskazywanych w studium do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Teren związany z lokalizacją obiektu biogazowni powinien obejmować także ewentualną strefę ochronną tych urządzeń. Niezbędne dla funkcjonowania biogazowni rolniczych obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (np. sieci i urządzenia elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, drogi wewnętrzne) dopuszczalne są w obszarze całej gminy.

Dopuszcza się także lokalizacje obiektów biogazowni w oparciu o funkcjonujące zakłady rolne; konieczne jest sporządzenie stosownych analiz, w celu poszukiwania optymalnej lokalizacji, a ponadto lokalizacja obiektów uzależniona jest od wielkości obszaru obsługi i możliwości rozbudowy sieci biogazu oraz od warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

W przypadku lokalizowania biogazowni innych niż rolnicze, o mocy powyżej 0,5MW należy uwzględnić strefę ochronną nie mniejszą niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej (z uwzględnieniem warunków wietrznych).

Inne urządzenia wykorzystujące odnawialne źródła energii (rozwiązania prosumenckie):

Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW, w tym w szczególności energii słońca, wiatru, energię i geotermalną w indywidualnych gospodarstwach domowych oraz obiektach użyteczności publicznej, a także obiektach o innej funkcji, gdzie wykorzystanie energii będzie zużywane na potrzeby własne, np. lokalizacja kolektorów słonecznych oraz instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków, a także zespoły instalacji wolnostojących montowanych w terenach o funkcji nierolniczej. Dopuszcza się sytuowanie ww. urządzeń na obszarze całej gminy, pod warunkiem zachowania wymogów ochrony przyrody i ochrony środowiska oraz uwarunkowań konserwatorskich ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu.

2.1.3. Obszary perspektywnego występowania złóż kopalin

W studium wskazano obszary perspektywnego występowania złóż kopalin – kruszywa naturalnego, które docelowo mogą być przeznaczone dla potrzeb powierzchniowej

eksploatacji kruszyw, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Jest to obszar w zachodniej części gminy (na zachód od miejscowości Ostrowite), graniczący z terenami powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych prowadzonej w sąsiedniej gminie Pszczółki oraz obszarów występujących tam udokumentowanych złóż kopalin i obszarów perspektywicznego występowania złóż kopalin. Obszary wskazane w studium nie posiadają obecnie udokumentowanych złóż kopalin, przed rozpoczęciem eksploatacji wymagane jest przeprowadzenia badań geologicznych stwierdzających występowanie surowca oraz sporządzenie zmiany planu miejscowego. Po zakończeniu ewentualnej eksploatacji tereny wskazuje się do rekultywacji w kierunku funkcji usługowo-produkcyjnej lub rekreacyjnej.

Obszar gminy położony jest w całości w granicach występowania struktur solnych o potencjalnych możliwościach lokalizacji podziemnych magazynów gazu ziemnego, paliw płynnych, wodoru lub sprężonego powietrza.

2.1.4. Pozostałe obszary dotychczasowego użytkowania rolniczego

Pozostałe obszary gminy to tereny rolnicze, dotychczas niezabudowane i nie przeznaczone do zabudowy, z wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną (w szczególności zabudowy zagrodowej, ale także obiektów z zakresu produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego) a także chowu i hodowli zwierząt, możliwych oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Na obszarach tych istotnym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji gruntów rolnych.

Na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:10000 wskazano miejsca preferowanej lokalizacji zabudowy siedliskowej w historycznych lokalizacjach, są to miejsca, w których występowała w przeszłości zabudowa zagrodowa.

2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

2.2.1. Obszary istniejącej zabudowy i jej dogęszczenia

W obszarze zwartej zabudowy wsi, w obszarach zainwestowanych i ich najbliższego sąsiedztwa (obszary kontynuacji zabudowy) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania dla uzupełnień istniejącej zabudowy i wprowadzania nowych funkcji w terenach zainwestowanych i najbliższym otoczeniu istniejącej zabudowy są następujące:

- lokalizacja zabudowy jest możliwa na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- w przypadku, kiedy dotychczasowy plan miejscowy nie przewiduje przeznaczenia innego niż rolne, a planowana jest zabudowa terenu, niezbędne będzie opracowanie zmiany planu miejscowego.

2.2.2. Obszary zespołów zabudowy o funkcji nierolniczej

Dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów wyznaczonych w studium ustala się podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów dotyczące:

- ustalenia dominującej funkcji terenów oraz dopuszczalnych funkcji i sposobów użytkowania terenu, a także ograniczeń i wyłączeń,
- określenia minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych,
- określenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy i/lub określenia wymaganego minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej,
- ustalenia zasad polityki parkingowej,
- jakości przestrzeni, w tym przestrzeni publicznych, standardów mieszkaniowych oraz zasad obsługi infrastrukturalnej.

Zasady te obowiązują dla tych terenów w przypadku zmiany dotychczasowych planów miejscowych lub opracowania nowych planów miejscowych obejmujących fragment lub całość wyznaczonego terenu.

Oznaczenia identyfikacyjne terenów są zgodne z oznaczeniami na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” skala 1:10000.

dla terenów U/P o wiodącej funkcji usługowo-produkcyjnej i składowej (także w obrębie przekształceń baz produkcji rolniczej)

- podstawowa funkcja terenu – zabudowa usługowo-produkcyjna, teren przeznaczony pod prowadzenie różnorodnych działalności,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą zabudowie podstawowej (wyłącznie mieszkanie dla właściciela),
- dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w zależności od prowadzonej działalności (nie mniejsze niż 1500 m²),
- konieczność zabezpieczenia miejsc parkingowych w ramach własnych terenów.

Dla terenów rozwoju zabudowy o funkcjach pozarolniczych wskazanych w zmianie Studium ustala się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

Podstawowa funkcja terenu	Dopuszczone funkcje towarzyszące	Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki	Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi publiczne, tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki wiejskie, tereny sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja	900 m ²	min. 50%

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

	wewnętrzna, infrastruktura techniczna.		
MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (w tym usługi publiczne, usługi nieuciążliwe typu handel, gastronomia, administracja, drobne rzemiosło itp.).	Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki wiejskie, tereny sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna. Dopuszcza się sytuowanie budynków o funkcji wyłącznie mieszkaniowej, wyłącznie usługowej lub o funkcji mieszanej. Nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową.	min. 1000 m ² dla terenów o funkcji wyłącznie usługowej do określenia indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od rodzaju usługi	min. 40% dla terenów III.MN,U i IV.MN,U – min. 60%
U – tereny zabudowy usługowej , w tym usługi publiczne, usługi nieuciążliwe typu handel, gastronomia, administracja, drobne rzemiosło itp., usługi związane z turystyką)	Funkcje nie powodujące konfliktów z ustaloną funkcją dominującą, tj. tereny zieleni publicznej (zieleńce, parki wiejskie, tereny sportowo-rekreacyjne, boiska, place zabaw itp.), parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna. Funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja towarzysząca podstawowej funkcji terenu.	min. 1100 m ²	min. 30%
U,P - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, magazynów i składów , w tym tereny dla działalności przemysłowej, usługowej typu centra logistyczne, składy hurtowe, obsługa komunikacji, usługi rzemiosła itp., tereny infrastruktury technicznej, w tym dla zaspokojenia potrzeb komunalnych (np. lokalizacja Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów -PSZOK)	Funkcje nie powodujące konfliktów z ustalonym podstawowym przeznaczeniem terenów: tereny zieleni urządzonej (zieleńce, skwery) i ekologicznej – biologicznie czynne, parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna. Funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako funkcja towarzysząca podstawowej funkcji terenu.	min. 1500 m ² dla terenów infrastruktury technicznej – zgodnie z wymogami technologicznymi	min. 20% (nie dotyczy terenów dla infrastruktury technicznej, dla których wskaźnik ten należy dostosować indywidualnie na etapie sporządzania planu miejscowego z dostosowaniem do wymogów technologicznych

Pozostałe zasady zagospodarowania terenów wskazanych w Studium:

1. Na terenach **III.MN,U** oraz **IV.MN,U**, położonych w sąsiedztwie korytarza ekologicznego zagospodarowanie terenów kształtować w sposób gwarantujący nienaruszenie jego ciągłości przestrzennej poprzez duży udział zieleni (min. powierzchnia biologicznie czynna 60%) oraz ekstensywny charakter zabudowy.
2. Na terenach rozwoju zabudowy o funkcjach pozarolniczych wskazanych w zmianie Studium, dla których zmienia się dotychczasową, nierolniczą funkcję ustaloną w planie miejscowym, przyjmuje się docelowo funkcję oraz wskaźniki jak dla nowych terenów wyznaczonych w Studium.

3. Tereny rozwojowe dyskusyjne wobec obowiązujących przepisów odrębnych – obejmują obszary położone w zasięgu 100 m od cieków wodnych, na których obowiązują ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, a dla których wątpliwości budzi możliwość zastosowania odstępstw od zakazu zabudowy wyszczególnionych w Uchwale Sejmiku Woj. Pomorskiego (Uchwała Nr 259/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r.). W przypadku uregulowania stanu prawnego terenów Starej Motławy (aktualnie obszar bez wody) bądź zmiany przepisów odrębnych dotyczących OChK ww. ograniczenia nie będą miały zastosowania.
4. Na terenach usługowo-produkcyjnych, magazynów i składów wyznaczonych w projekcie Studium należy dążyć do harmonizowania nowej zabudowy z krajobrazem rolniczym gminy, m.in. poprzez stosowanie zieleni izolacyjno-krajobrazowej.
5. W zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Pruszcz Gdański, wskazanych na schemacie - Ryc.2 w części Uwarunkowań, obowiązują ograniczenia w wysokości zabudowy, które każdorazowo formułowane są przez właściwe organy we wnioskach do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z określeniem ograniczenia wysokości zabudowy ponad poziom morza.

2.2.3. Obszary rozmieszczenia obiektów związanych z lokalizacją urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych

Ogniwa fotowoltaiczne

Przy lokalizacji przedsięwzięć zaleca się wykonanie oceny wpływu refleksów świetlnych na awifaunę i nietoperze, wskazane jest także opracowanie studiów krajobrazowych przy realizacji inwestycji wielkopowierzchniowych.

W stosunku do obszarów i obiektów chronionych należy sporządzić analizy widokowe oceniające wpływ inwestycji na wartości zabytkowe; zaleca się lokalizację obiektów w miejscach niewidocznych z głównych ciągów komunikacyjnych, na tyłach obiektów.

Biogazownie

Lokalizacja obiektów biogazowni nie została ustalona; konieczne jest sporządzenie stosownych analiz, w celu poszukiwania optymalnej lokalizacji oraz lokalizacja obiektów uzależniona jest od wielkości obszaru obsługi i możliwości rozbudowy sieci biogazu, a także od warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

W przypadku lokalizowania biogazowni innych niż rolnicze, o mocy powyżej 0,5MW należy uwzględnić strefę ochronną nie mniejszą niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej (z uwzględnieniem warunków wietrznych).

2.2.4. Obszary kontynuacji gospodarki rolnej

Obszar rolniczy i leśny stanowią tereny rolne z zabudową zagrodową o charakterze rozproszonym oraz tereny wód otwartych. W obrębie obszaru obowiązują następujące zasady zagospodarowania i lokalizacji zabudowy:

- ustala się kontynuację dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenów,
- zabudowa dopuszczalna to zabudowa związana z prowadzoną gospodarką rolną, leśną lub ogrodniczą (zabudowa zagrodowa) oraz zabudowa z zakresu produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego, a także chowu i hodowli zwierząt niepowodująca konieczności zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;
- dopuszcza się lokalizację dróg, placów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- w obszarze gminy występują prawne formy ochrony przyrody oraz inne ustalenia wynikające z odrębnych przepisów prawa, dotyczące ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, np. obszar Natura 2000, obszar chronionego krajobrazu czy obszary zagrożenia powodzią.

2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

2.3.1. Osnowa ekologiczna gminy – kierunki kształtowania

Wszystkie elementy osnowy ekologicznej na obszarze gminy Suchy Dąb wymagają ochrony w sensie terytorialnym oraz działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie stanu aktualnego), restytucyjnych (przywracanie stanu naturalnego) i rewaloryzacyjnych (wzrost bioróżnorodności, zmiana charakteru struktur przyrodniczych). Osnowa ekologiczna obszaru gminy Suchy Dąb może być wzmocniona przez poprawę ciągłości przestrzennej (w tym wprowadzanie nowych elementów i eliminacja barier antropogenicznych) oraz wzbogacanie bioróżnorodności. Podstawową zasadą powinno być „wpasowanie” projektowanych struktur zurbanizowanych i infrastrukturalnych w układ lokalnej osnowy ekologicznej, z zakazem likwidowania jej elementów oraz minimalizacja naruszania jej ciągłości przestrzennej. W celu wzmocnienia ciągłości przestrzennej i wzbogacenia bioróżnorodności wskazane jest:

- Wzmocnienie struktury korytarzy ekologicznych przez zadrzewienia i zakrzaczenia;
- Wzmocnienie i wprowadzenie obudowy biologicznej cieków przez zadrzewienia i zakrzaczenia;
- Wzbogacenie biotyczne międzywala Wisły przez tworzenie zadrzewień i zakrzewień z zestawem gatunkowym dobranym do warunków siedliskowych.

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

2.3.2. Kierunki kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi

Jednym z głównych celów współczesnego planowania przestrzennego jest kształtowanie korzystnych, ekologicznych warunków życia ludzi, które zdeterminowane są przez:

- Stan czystości środowiska (warunki aerosanitarne i akustyczne, wody, powierzchnia ziemi);
- Jakość wody pitnej i produktów spożywczych;

- Warunki bioklimatyczne;
- Przyrodnicze zjawiska katastroficzne;
- Powierzchnię i jakość przyrodniczych terenów rekreacyjnych;
- Walory krajobrazowe środowiska przyrodniczego.

W ramach kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi na obszarze gminy Suchy Dąb należy:

- Uregulować system gospodarki wodno-ściekowej, ograniczyć emisje zanieczyszczeń do atmosfery przez zmiany technologii lub instalację urządzeń redukcyjnych dla zakładów produkcyjnych;
- Ograniczyć oddziaływanie uciążliwości akustycznej i aerosanitarnej komunikacji samochodowej przez zastosowanie technicznych ekranów akustycznych lub pasów wielowarstwowej zieleni izolacyjnej;
- Poprawić jakość wody pitnej oraz zabezpieczyć wody podziemne przed dostawą zanieczyszczeń poprzez stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i prawidłową gospodarkę ściekową;
- Wzmocnić istniejący system osnowy ekologicznej, w tym zaadaptować tereny rekreacyjne;
- Dokonać rekultywacji i rewaloryzacji terenów zdewastowanych mechanicznie przez ich docelowe zagospodarowanie, w tym wprowadzenie zieleni, utworzenie pasów zieleni o funkcji aerosanitarnej, akustycznej i krajobrazowej;
- Stymulować kształtowanie korzystnych warunków bioklimatycznych poprzez zachowanie istniejącej zieleni oraz jej wzmocnienie;
- Zabezpieczyć ludzi przed przyrodniczymi zjawiskami katastroficznymi oraz kontrolować stan istniejących zabezpieczeń – wałów przeciwpowodziowych, w szczególności poprzez właściwe utrzymanie stanu technicznego urządzeń melioracyjnych.

Powyższe zadania dotyczą w szczególności terenów zainwestowanych. Rewitalizacja ekologiczna struktur osadniczych stanowi część problematyki rewitalizacji jednostek osadniczych. Zasadne jest używanie terminu „zintegrowana rewitalizacja urbanistyczno-ekologiczna”, która zakresem pojęciowym jednoznacznie oddaje wzajemną zależność działań technicznych i ekologicznych. W warunkach zrównoważonego rozwoju nie jest możliwe prowadzenie jednostronnych działań naprawczych, np. tylko w zakresie modernizacji infrastruktury technicznej lub renowacji kubatury czy poprawy stanu środowiska przyrodniczego. Działania te są wzajemnie uwarunkowane, sprzężone i wymagają ujęcia kompleksowego – projektowego i realizacyjnego.

2.3.3. Obszary i zasoby środowiska objęte ochroną prawną

Obszary i obiekty stanowiące cenne zasoby środowiska objęte ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych wyszczególniono w rozdziale 3.9 Uwarunkowań wraz z podaniem aktu prawnego określającego zasady ich ochrony.

2.3.4. Zasoby środowiska postulowane do objęcia ochroną prawną

W dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb, proponowano utworzenie nowych form ochrony przyrody w postaci użytków ekologicznych. Dotyczą one ekosystemów cennych pod względem ekologicznym – są to tereny hydrogeniczne, niewielkie zbiorki wodne wraz z porastającą ich brzegi roślinnością oraz teren podmokły z zaroślami wierzby w międzywalu Wisły. Na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” oznaczono tereny proponowane do objęcia ochroną prawną w postaci użytków ekologicznych.

Ponadto na obszarze gminy Suchy Dąb występują drzewa o charakterze pomników przyrody, głównie w nasadzeniach alejowych wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych. Szczególnie cenne okazy zlokalizowane są we wsi Steblewo. Postuluje się wykonanie szczegółowej inwentaryzacji dendrologicznej obszaru gminy, a następnie ustanowienie obiektów kwalifikujących się do ochrony prawnej jako pomniki przyrody.

2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Gmina Suchy Dąb **sporządziła** opracowanie pn. „Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Suchy Dąb na lata 2016-2019” przyjęty Uchwałą Nr 0007.XXIII.148.2016 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 22 września 2016 r. Obowiązek ten wynika z przepisów prawa, tj. Art. 87 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 2067 z późn. zm.); cyt.: „*Zarząd województwa, powiatu lub wójt (burmistrz, prezydent miasta) sporządza na okres 4 lat odpowiednio wojewódzki, powiatowy lub gminny program opieki nad zabytkami.*”. Natomiast zgodnie z art. 19 ust 2 „*W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium i planie*”.

Obszary i obiekty stanowiące cenne zasoby środowiska kulturowego objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomości oraz wpis do gminnej ewidencji zabytków wyszczególniono w rozdziale 3.4.2 Uwarunkowań.

Dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi; wszelkie prace zarówno przy obiektach, jak i w obrębie obszarów wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obiekty postulowane do wpisu do rejestru zabytków (wg założeń Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Suchy Dąb na lata 2016-2019):

- budynek mieszkalny w Grabinach-Zameczku, ul. Dworska 4-6, 1905 r. – ze względu na dobry stan zachowania i interesującą formę architektoniczną;
- budynek mieszkalny w Grabinach-Zameczku, ul. Herbowa 8, lata 80. XIX w. – charakterystyczny dla Żuław dom podcieniowy,

- Hala Ludowa w Koźlinach nr 57 z pocz. XX w. – ze względu na dobry stan zachowania tej kiedyś charakterystycznej dla Prus, a dziś rzadkiej budowli;
- plebania w Suchym Dębnie z II połowy XVIII w. – ze względu na datację i formę architektoniczną.

W studium ustalono następujące obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków o wartości lokalnej podlegające ochronie:

- wartościowe układy przestrzenne miejscowości
- aleje drzew przydrożnych i pasy zadrzewień śródpolnych (wiatrochronnych)
- otoczenie cennych zachowanych układów ruralistycznych
- trasa historycznej żuławskiej kolei wąskotorowej
- ciąg widokowy z wału Wisły
- historyczne systemy melioracyjne,
- lokalizacja historycznych siedlisk
- forma architektoniczna budynków
- stanowiska archeologiczne

Ze względu na skalę opracowania przedstawionych granic zespołów zabudowy lub obiektów zaznaczonych na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1: 10 000 nie należy utożsamiać z ewidencyjnymi granicami nieruchomości. Wskazane oznaczenia na mapie, określają orientacyjną lokalizację oraz orientacyjny zasięg historycznych obszarów.

W studium przyjęto następujące ogólne zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego:

Obszary i obiekty figurujące w ewidencji zabytków (GEZ, WEZ) – zasady ochrony:

- przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, kształt i podziały stolarki okiennej i drzwiowej, detal architektoniczny, historyczne materiały budowlane i wystrój elewacji (w szczególności od strony głównych tras komunikacyjnych), a także układ budynków, i sposób zagospodarowania terenu, w tym otoczenie budynków, niwy ogrodowe, tereny zieleni przydomowej, dziedzince gospodarcze;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w historycznych zespołach pod warunkiem zharmonizowania z istniejącą zabudową o wartościach historycznych poprzez dopasowanie pod względem formy, gabarytów, usytuowania kalenicą do drogi w nawiązaniu do historycznej zabudowy i ustalenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zgodnie z wykształconą historycznie linią zabudowy i tradycją budowlaną lokacji zabudowy na działkach i w siedliskach zabudowy;
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy obiektach i obszarach chronionych regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz przepisy Prawa Budowlanego dotyczące obiektów i obszarów zabytkowych, przed etapem

przygotowania projektu budowlanego można uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie zamierzeń inwestycyjnych przy obiekcie,

- ewentualne rozbudowy i przebudowy będą dopuszczane o ile nie będą stanowiły zagrożenia dla wartości zabytkowych obiektu chronionego;
- dopuszcza się adaptację obiektów z poszanowaniem elementów chronionych,
- postuluje się promocję obszarów i obiektów w celu zagospodarowania i utrzymania zgodnego z ich wartością oraz wykorzystania ich w promocji gminy.

Czytelne, zachowane historyczne układy ruralistyczne

Dotyczy miejscowości: Wróblewo, Osice, Krzywe Koło, Koźliny, Steblewo.

W obszarach historycznych granic układu przestrzennego obowiązuje:

- przedmiotem ochrony są: historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, teren historycznego nawsia, układ zabudowy w zagrodach, obiekty małej architektury oraz historyczna zieleń związana z zabudową i układem komunikacyjnym, dominanty historyczne (w szczególności wieże kościołów),
- obowiązuje wymóg ochrony ekspozycji historycznych dominant oraz panoram miejscowości,
- w obrębie zabudowy zagrodowej obowiązuje wymóg zachowania historycznych zasad zagospodarowania, które powinny wynikać z analizy ruralistycznej poszczególnych miejscowości i znajdujących się w nich elementów podlegających ochronie (nawsia, niwy siedliskowe, niwy ogrodowe, tereny zieleni przydomowej, dziedziczne gospodarcze itp.),
- ustala się wymóg ochrony historycznych rozgraniczeń nieruchomości,
- zabytkowa zieleń wysoka w obrębie strefy wymaga ochrony,
- zakazuje się wprowadzania zabudowy przeskalowanej w stosunku do historycznej zabudowy i obniżającej estetykę otoczenia.

W obrębie historycznych miejscowości postuluje się opracowanie studiów ruralistyczno-krajobrazowych, w których należy określić przede wszystkim:

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

Otoczenie cennych, zachowanych układów ruralistycznych

Dotyczy miejscowości: Osice, Steblewo, Krzywe Koło i Koźliny jako wsi o zachowanym historycznym, a co najważniejsze czytelnym rozłogu pól.

W otoczeniu tych cennych układów ruralistycznych postuluje się wprowadzenie ograniczenia dopuszczalności zabudowy do zabudowy stanowiącej kontynuację naturalnych kierunków rozwoju chronionego układu przestrzennego. Przedmiotem ochrony jest ekspozycja układu

przestrzennego, tło widoku oraz otoczenie miejscowości, w tym charakterystycznej panoramy wsi.

W wyznaczonym obszarze lokalizacja zabudowy wymaga opracowania analiz krajobrazowych, pod kątem braku negatywnego oddziaływania na chronione elementy układu przestrzennego wsi.

Pozostałe elementy charakterystyczne dla krajobrazu Żuław

W obszarze gminy znajdują się obiekty o tradycyjnej formie zabudowy i inne elementy cenne kulturowo i krajobrazowo w strukturze przestrzennej charakterystyczne dla krajobrazu Żuław, w szczególności dotyczy to wymienionych niżej grup obiektów. Obiekty te i elementy zagospodarowania podlegają ochronie jako lokalne wartości dziedzictwa kulturowego. Należy objąć je ochroną ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Aleje drzew przydrożnych i pasy zadrzewień śródpolnych (wiatrochronnych)

Przedmiotem ochrony jest zieleń historyczna w postaci alei przydrożnych oraz pasów zadrzewień wiatrochronnych. Pielęgnacja i wzmocnienie istniejących alei oraz pasów zadrzewień pozwoli na zachowanie historycznego krajobrazu Żuław Wiślanych.

Ciąg widokowy z wału przeciwpowodziowego Wisły

Unikatową wartością krajobrazu jest ekspozycja z wału Wisły. Umożliwia ona dalekie widoki, obserwacje krajobrazu kulturowego Żuław, także poza granice gminy Suchy Dąb.

Trasa historycznej wąskotorowej kolei żuławskiej

Obecnie jest to przebieg śladowy, infrastruktura jest dość poważnie zdegradowana. Ewentualne działania w celu rewitalizacji linii kolei wąskotorowej zmierzać powinny do wykorzystania istniejących pozostałości do turystyki „drezynowej” lub przystosowania dla potrzeb szlaków pieszych i rowerowych.

Historyczne systemy melioracyjne

Bardzo precyzyjnie rozplanowana sieci kanałów odwadniająco – nawadniających jest świadectwem dziedzictwa kulturowego Żuław. Jej zachowanie stanowi podstawę zagospodarowania przestrzennego i funkcjonowania człowieka w tej przestrzeni. W związku z tym ochronie podlega cały system melioracyjny – sieć kanałów wraz z urządzeniami hydrotechnicznymi zapewniającymi sprawność funkcjonowania systemu. W szczególności ochronie podlegają układ rowów, kanałów w historycznych układach ruralistycznych jako element krajobrazu kulturowego Żuław.

Lokalizacja historycznych siedlisk

W obszarze gminy osadnictwo o charakterze rozproszonym nie jest typowe, jednakże do dnia dzisiejszego pozostały dość liczne zachowane siedliska w tradycyjnych lokalizacjach (poza zwartym obszarem wsi), które podlegają ochronie jako elementy współtworzące historyczny krajobraz terenów rolniczych. Wskazano także miejsca preferowanej lokalizacji

nowej zabudowy zagrodowej w historycznych lokalizacjach siedlisk zabudowy rozproszonej – w miejscach tych możliwa (niekolizyjna) jest lokalizacja nowej zabudowy.

Forma architektoniczna budynków

Specyfika architektury żuławskiej polega przede wszystkim na dużej skali budynków (zarówno mieszkalnych, jak i gospodarczych) oraz na charakterystycznej formie budynków, tj.: plan budynku w kształcie wydłużonego prostokąta, istnienie detalu architektonicznego (np. podcienia, wystawki, ganku), stosowanie wyłącznie dachów dwuspadowych, symetrycznych o dużym spadku. Istniejące obiekty w poszczególnych miejscowościach spełniające te kryteria, nie objęte dotychczas ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub ujęcie w ewidencji zabytków traktować należy jak obiekty tworzące historyczny klimat zabudowy wsi i objąć je ochroną w zakresie historycznych elementów jak: bryła, kształt dachu, wystrój elewacji i /lub zastosowanie materiałów, detal architektoniczny.

We współczesnej zabudowie mieszkaniowej wyklucza się stosowanie form architektonicznych obcych tradycji żuławskiego środowiska kulturowego, jak np. kwadratowy rzut budynku, dachy wielospadowe, asymetryczność przekryć dachowych, nadmierne rozczłonkowanie bryły budynku.

Ochrona obiektów archeologicznych

Dla wyznaczonych na obszarze gminy Suchy Dąb stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się następujące kierunki i zasady ochrony:

- 1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego** – wyklucza się wszelką działalność inwestycyjną i gospodarczą związaną z naruszeniem struktury gruntu, z wyjątkiem prowadzonej obecnie działalności „rolnej”, przy czym dla części terenu (niestanowiącej dotychczas obszaru strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej), w stanie istniejącym od kilkudziesięciu lat będącej terenem zabudowanym i zainwestowanym, a zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przeznaczonym także na funkcje produkcyjne dopuszcza się zainwestowanie i zabudowę zgodnie z ustaleniami planu miejscowego - obowiązują badania archeologiczne. Ponadto zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne.
- 2) strefa pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (relikty dworu w miejscowości Grabiny-Zameczek)** – w obrębie strefy wyklucza się wszelką działalność inwestycyjną i gospodarczą związaną z naruszeniem struktury gruntu, z wyjątkiem działań mających na celu przystosowanie obszaru do nowych funkcji polegających na adaptacji istniejącej zabudowy, w tym odbudowy zniszczonych obecnie historycznych części zamku (w tym piwnic), przy uwzględnieniu kontekstu historyczno-geograficznego oraz w celu właściwego wyeksponowania wartości kulturowych. Dopuszcza się adaptację parku na cele turystyczno-rekreacyjne z zastrzeżeniem zachowania i rewitalizacji historycznej zieleni oraz lokalizacji obiektów małej architektury, niezwiązanych trwale z gruntem. Działania w obrębie stanowiska należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków, który zadecyduje o konieczności przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych. Zakres i rodzaj badań na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. .

3) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – gdzie tylko jest to możliwe, należy dążyć do pogodzenia funkcji terenu z potrzebą ochrony zabytku. Jeżeli jednak nie jest to możliwe, dopuszcza się zainwestowanie lub zagospodarowanie terenu stanowiska archeologicznego z zachowaniem warunków prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Prace naruszające strukturę gruntu na terenie stanowiska archeologicznego powodują bowiem nieodwracalne zniszczenie substancji zabytku w postaci nawarstwień kulturowych oraz zniszczenie lub uszkodzenie zalegających w nich ruchomych zabytków archeologicznych. W celu ochrony przed nieodwracalną utratą dziedzictwa kulturowego, działania inwazyjne na obszarze stanowisk archeologicznych należy objąć niezbędnymi badaniami ratowniczymi, w trakcie których warstwy kulturowe podlegają zadokumentowaniu, a zabytki ruchome — zabezpieczeniu i konserwacji.

Poszczególne zasady ochrony stanowisk archeologicznych wymagają doprecyzowania przy formułowaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z określeniem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ponadto w planach miejscowych należy ochroną właściwą zabytkom archeologicznym objąć także zabytkowe układy ruralistyczne wsi.

W folderach i przewodnikach turystycznych należy umieścić informacje o zabytkach archeologicznych, uzyskanych w trakcie prac wykopaliskowych.

Granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wskazano na załączniku graficznym Kierunki zagospodarowania przestrzennego 1:10 000.

2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

2.5.1. Układ komunikacji drogowej

Układ drogowy gminy Suchy Dąb, złożony jest z 1 drogi wojewódzkiej, 7 powiatowych oraz 24 dróg gminnych, o łącznej długości ok. 91,4 km. W bezpośrednim sąsiedztwie gminy zrealizowano w ostatnich latach Autostradę A1 oraz zmodernizowano linię kolejową nr 131. Zmiany te wpływają na poprawę obsługi transportowej w podróżach poza gminę, jednakże przystanki kolejowe znajdują się poza zasięgiem dojścia pieszo.

Mimo wyraźnej bliskości stolicy województwa, w zakresie powiązań z siecią zewnętrzną gmina wiejska Suchy Dąb znajduje się w średnio korzystnym położeniu. Od wschodu gmina graniczy z rzeką Wisłą, stanowiącą naturalną barierę komunikacyjną w tym kierunku - najbliższy most znajduje się w Tczewie.

Podstawowy układ drogowy w postaci drogi wojewódzkiej, ma charakter przede wszystkich tranzytowy, w drugiej kolejności obsługi obszaru gminy.

Gmina posiada znaczną ilość powiązań w lokalnej sieci transportowej, zarówno pod kątem długości jak i gęstości, nawet przy braku dróg krajowych w układzie, jednakże sporo uwagi powinno się poświęcić na działania w celu doprowadzenia stanu technicznego oraz

organizacji ruchu do poziomu pozwalającego na komfortowe i bezpieczne przemieszczanie się pojazdami kołowymi oraz pieszo.

Kierunki przekształceń podstawowego układu drogowego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego⁶, który jest nadrzędnym dokumentem regulującym rozwój przestrzenny województwa, zakłada zwiększenie dostępności transportowej województwa w skali międzynarodowej i międzyregionalnej, poprawę wewnętrznej spójności i efektywności regionalnego systemu transportowego poprzez kształtowanie w obszarze województwa infrastruktury zlokalizowanej w istniejących korytarzach transportowych. Infrastruktura zlokalizowana w europejskich, ponadregionalnych i regionalnych korytarzach transportowych ma priorytetowe znaczenie dla województwa, w związku z tym ustala się, że wszelkie inwestycje w tym obszarze powinny być realizowane w pierwszej kolejności.

Układ sieci drogowej gminy Suchy Dąb charakteryzuje się dość bliskim położeniem w stosunku do miasta powiatowego - Pruszcza Gdańskiego oraz Trójmiasta, a także do głównej osi sieci komunikacyjnej województwa, jaką stanowi korytarz obejmujący Autostradę A1, drogę ekspresową S7, drogę krajową nr 91 i linię kolejową nr 131.

Dlatego też położenie takie powoduje, iż obsługę ruchu zewnętrznego, głównie tranzytowego nadal będzie zapewniała droga wojewódzka nr 227. Jednocześnie droga ta wraz z układem dróg powiatowych i gminnych będą stanowiły szkielet transportowy gminy. Dla drogi wojewódzkiej nr 227 Plan Województwa ustala klasę techniczną drogi zbiorczej (Z).

Kierunki przekształceń uzupełniającego układu drogowego

W gminie Suchy Dąb drogi powiatowe stanowią o siatce połączeń, to one łączą wszystkie większe miejscowości w gminie, natomiast drogi gminne mają rolę marginalną.

Drogi powiatowe w gminie generalnie nie wymagają przebudowy, jednak nawierzchnia części dróg wymaga remontu: szczególnie nawierzchnia DP2229G na odcinku: wschodnia granica gminy - Osice, nawierzchnia DP2225G – na odcinku Suchy Dąb - Ostrowite. Na większości odcinków dróg powiatowych zasadne byłoby wykonanie oznakowania poziomego i wymiana/uzupełnienie elementów oznakowania pionowego, bądź elementów bezpieczeństwa ruchu - barier itp.

Sieć dróg gminnych w gminie Suchy Dąb wymaga uporządkowania pod kątem posiadanej nawierzchni, przekroju i doprowadzenia do zakładanych parametrów technicznych. Konieczne są działania w kierunku powstania sieci dróg gminnych o utwardzonej, a docelowo bitumicznej nawierzchni. Działania te jako inwestycje celu publicznego lokalnego powinny być skorelowane z przebudową/budową chodników i ścieżek rowerowych w miejscowościach oraz poza nimi.

Droga powiatowa nr 2225G:

⁶ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 (2016) oraz stanowiący jego część Plan Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 (2016)

Aktualnie główny wyjazd z m. Suchy Dąb w kierunku zachodnim realizowany jest poprzez DP2225G. Droga ta posiada niekorzystną organizację i geometrię ruchu spowodowaną zakrzywieniami osi drogi oraz gęstością skrzyżowań i zjazdów. Dodatkowo wyjazd z miejscowości odbywa się w bliskości szkoły. Poza miejscowością DP2225G prowadzi poprzez 3 łuki o kącie zwrotu ok 90 stopni. Tak więc ten odcinek drogi jest niebezpieczny a organizacja nieczytelna.

W ramach poprawy organizacji i bezpieczeństwa ruchu w m. Suchy Dąb proponuje się rozwiązanie- realizacja wyjazdu w kierunku zachodnim poprzez DG174016G oraz most na południu miejscowości, który dziś nie jest wykorzystywany w dużym stopniu. Warunkiem przeniesienia głównego dojazdu w kier. zachodnim byłoby doprowadzenie stanu drogi gminnej 174016G do znacznie wyższych standardów niż jest to obecnie.

W zakresie dróg powiatowych i gminnych proponuje się następującą klasyfikację pod kątem parametrów technicznych:

- drogi powiatowe - klasa techniczna Z
- drogi gminne - klasa techniczna L

Sieć drogowa w gminie jest wystarczająco gęsta, by zapewnić mieszkańcom dostępność do podstawowych usług zarówno w skali lokalnej jak i regionalnej. Jednakże priorytetem powinny być działania mające na celu zapewnienie i utrzymanie sieci odpowiedniej jakości, co zwiększy komfort i bezpieczeństwo dojazdu do miejscowości mieszkańców oraz potencjalnych turystów do atrakcji turystycznych obszaru.

Zaleca się przebudowę drogi gminnej nr 174016G wraz z obiektem mostowym na Motławie aby była głównym ciągiem wyjazdowym z miejscowości Suchy Dąb w kierunku zachodnim do DK 91 oraz stacji kolejowych. Należy rozważyć przebudowę wraz z podniesieniem klasy do klasy Z oraz przekazanie drogi dla Zarządu Dróg Powiatowych. Należy rozważyć potencjalną zamianę dróg 174016G na 2225G.

Na zał. nr 1b („Kierunki zagospodarowania przestrzennego”) wyszczególniono drogi gminne, dla których planowane jest wyłączenie z użytkowania - zniesienie kategorii dróg publicznych, są to drogi o aktualnych nr: 174003, 174005, 174007, 174008, 174009, 174014, 174015, 174016, 174017, 174019, 174020 (na odcinku od mostu M-11 w Krzywym Kole do mostu M-10 w Krzywym Kole), 174022, 174024.

W przypadku uzasadnionych potrzeb dla niewymienionych powyżej gminnych dróg publicznych dopuszcza się zmianę ich kategorii i pozbawienie statusu drogi gminnej.

2.5.2. Parkowanie pojazdów

W kwestii systemu parkingowego sugeruje się działania głównie w celu uporządkowania parkowania w pobliżu punktów użyteczności publicznej, np. szkół, urzędów, kościołów, ośrodków zdrowia, obszarów przemysłowych czy handlowo-usługowych. Oprócz wymienionych, parkingi wraz z infrastrukturą drogową obsługującą przyległy teren przewidzieć należy także we wskazanych czy potencjalnych strefach rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych lub w ich bezpośrednim pobliżu, przy założeniu, że powinny one być wyposażone w elementy infrastruktury i udogodnienia nie tylko na posiadaczy pojazdów silnikowych, ale także dla rowerzystów czy turystów pieszych itp.

Ustala się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy (przeliczone w stosunku do wielkości budynku lub jego programu użytkowego):

- a. minimum 2 miejsca postojowe / każdy budynek mieszkalny jednorodzinny;
- b. minimum 1,5 miejsca postojowego / każde mieszkanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- c. minimum 0.75 miejsca postojowego / 1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów),
- d. minimum 1 miejsce postojowe / 1 pokój w motelach, hotelach, pensjonatach, hotelach pracowniczych, domach dziennego i stałego pobytu dla osób starszych i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników w liczbie 1 miejsce postojowe / 2 pracowników,
- e. minimum 1,5 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
- f. hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony, boiska otwarte – min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących oraz 2 miejsca postojowe dla autokaru,
- g. szkoły podstawowe i gimnazja, szkoły średnie, szkoły wyższe, – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 osobę zatrudnioną. Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka),
- h. obiekty dydaktyczne, przedszkola, świetlice – min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział, Dodatkowo należy zapewnić system KISS&RIDE (miejsca chwilowego postoju w celu wysadzenia odwożonego dziecka),
- i. obiekty usługowo przemysłowe – hale przemysłowe, place składowe, hurtownie, magazyny – 4,5 miejsca postojowego na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu/powierzchni składowej,
- j. rzemiosło usługowe – min. 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej.

Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu, posesji przynależnej do budynku lub w pasach dróg. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych. Miejsca postojowe mogą być realizowane w garażach.

Dopuszcza się, w przypadku dużych parkingów (powyżej 50 m. p.), aby jeden parking spełniał wymagania dwóch obiektów, pod warunkiem, że obiekty te funkcjonują w różnych porach doby lub innych dniach tygodnia (np. szkoła i boisko).

2.5.3. Komunikacja zbiorowa

W dojazdach do pracy czy np. szkół położonych poza miejscowościami gminy, np. w Pruszczu Gdańskim, czy Trójmieście, jak również obiektów użyteczności publicznej, nadal dużą rolę będzie odgrywała komunikacja indywidualna, niemniej pożądane jest okresowe

sprawdzanie zapotrzebowania na komunikację publiczną i działania w kierunku zwiększenia jej roli w przewozach poza granice gminy oraz w przewozach tranzytowych.

Niezależnie od decyzji w sprawie zachowania tras w obecnym zakresie czy zmian w przebiegu w zależności od zapotrzebowania mieszkańców, infrastruktura towarzysząca - wiaty przystankowe, wydzielone zatoki postojowe, chodniki - dojścia do przystanków, wymaga co najmniej poprawy stanu technicznego, niejednokrotnie dotyczy to wymiany elementów bezpieczeństwa ruchu lub przebudowy istniejących.

Najbliższa linia kolejowa przebiega po zachodniej stronie gminy, w sąsiedniej gminie Pszczółki. Odległość z Suchego Dębu do najbliższych stacji kolejowych w Pszczółkach czy Skowarczu to odpowiednio ok 10 i 8 km, zatem poza zasięgiem dojścia pieszego, czas dojazdu samochodem to ok 10-15 min. Należy ze szczególną uwagą zapewniać dobrą jakość dróg łączących miejscowości gminy ze stacjami kolejowymi. W przypadku zwiększonych natężeń ruchu kołowego należy zaplanować wydzielone z jezdni drogi rowerowe.

W marcu 2016 r. gmina Suchy Dąb sporządziła dokument o nazwie *Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla gminy Suchy Dąb na lata 2016-2026*, w którym zaproponowano strategię i kierunki rozwoju transportu zbiorowego na obszarze gminy. W opracowaniu tym dokonano oceny i prognozy potrzeb przewozowych oraz przyjęto trzy warianty rozwoju sieci transportu zbiorowego: wariant optymistyczny, umiarkowanego rozwoju oraz stagnacji. Zgodnie z założeniami planu prognozuje się do roku 2025 w wariantcie optymistycznym wzrost udziału podróży transportem zbiorowym do blisko 30%, w wariantcie umiarkowanego rozwoju wzrost do ok. 28%, a w wariantcie stagnacji spadek udziału transportu zbiorowego do ok. 22% (aktualnie udział ten oszacowano na poziomie ok. 27%).

2.5.4. Ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne

Trasy i ścieżki rowerowe zalicza się do elementów sieci drogowo-ulicznej. Celem budowy sieci dróg rowerowych jest zapewnienie użytkownikom rowerów bezpiecznego poruszania się w dogodnych i atrakcyjnych warunkach środowiskowych. Rozwój sieci ścieżek rowerowych ma również na celu połączenia trasami wszystkich miejscowości atrakcyjnych turystycznie.

Dodatkowym działaniem, przy realizacji układu tras rowerowych, jest rozwój infrastruktury towarzyszącej dla użytkowników m.in. budowa miejsc wypoczynku, punktów informacyjnych, zabezpieczonych parkingów dla rowerów, wiat itd.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje istnienie na terenie gminy Suchy Dąb **drogi rowerowej Bursztynowej międzynarodowej 2 – Wiśłana Trasa Rowerowa R-9**: Bałtyk – Adriatyk, przebiegająca wzdłuż lewego brzegu Wisły przez miejscowości: Pieniążkowo – Opalenie – Gniew – Tczew – Gdańsk; punkty węzłowe: Gniew; oraz **nr 118 o znaczeniu regionalnym**: Gdańsk Świbno – Cedry Wielkie – Suchy Dąb – Tczew – Lisewo Malborskie (gm. Lichnowy) Miłoradz – Malbork/Sztum.

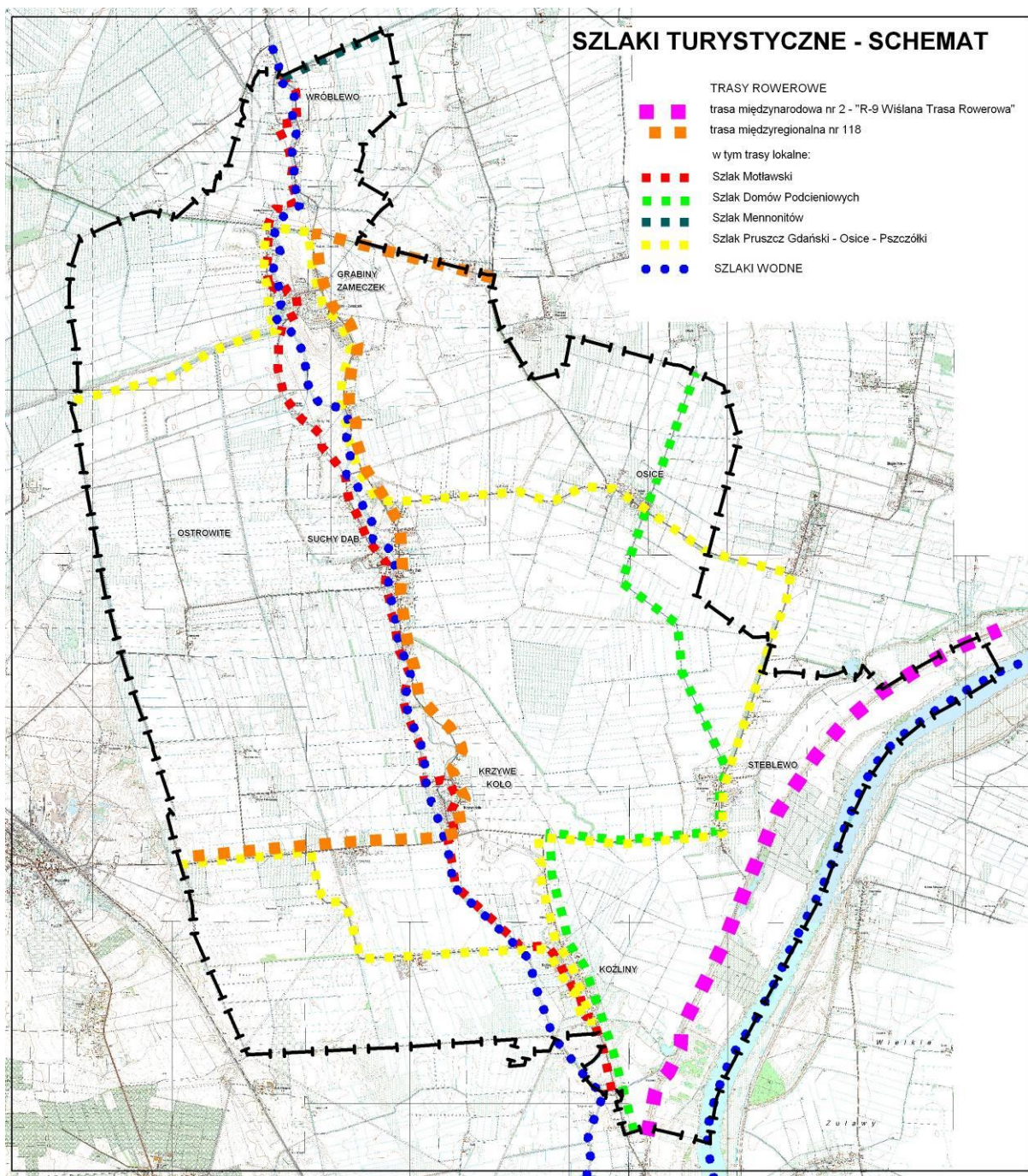
W obszarze gminy Suchy Dąb funkcjonują następujące szlaki turystyczne oraz trasy rowerowe⁷:

- Pszczółki - Koszwały - Błotnik przez Koźlin, Steblewo, Trutnowy trasa rowerowa zwana Szlakiem Domów Podcieniowych, znany też jako szlak oznakowany kolorem czarnym PTTK,
- Dziewięć Włók - Trutnowy - Błotnik przez Wróblewo, inaczej poszerzony Szlak Menonitów (również PTTK) - trasa rowerowa, poszerzona szlak Menonitów
- Pruszcz Gdański - Osice - Pszczółki przez Wróblewo, Grabiny Zameczek, Giemlice, Osice, Steblewo, Koźlin, trasa rowerowa,
- Szlak motławski - szlak rowerowy, oznakowany kolorem czerwonym szlak PTTK Gdańsk (Urząd Marszałkowski) - Tczew Czatkowy przez Wróblewo, Grabiny Zameczek, Suchy Dąb, Krzywe Koło, Koźliny.

W większości miejscowości gminy Suchy Dąb ruch pieszy odbywa się po chodnikach zlokalizowanych po jednej stronie jezdni, bądź bezpośrednio po jezdni lub jej poboczu. Zasadne będą działania w celu stworzenia docelowej sieci ciągów pieszych pozwalających na sprawne, komfortowe i bezpieczne poruszanie się użytkowników pieszych.

⁷

www.turystyczny.powiat-gdanski.pl, www.powiat-gdanski.pl, www.pomorskieszlakipttk.pl



Ryc. 1 Przebieg szlaków turystycznych na obszarze gminy Suchy Dąb - schemat

Źródło: opracowanie własne

W ramach Regionalnego Programu Strategicznego w zakresie atrakcyjności kulturalnej i turystycznej „Pomorska Podróż”, na terenie gminy przewidziano potencjalne przedsięwzięcia strategiczne:

- „Pomorskie Szlaki Kajakowe” (dawniej Kajakiem przez Pomorze) – zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej,
- „Pomorskie trasy rowerowe o znaczeniu międzynarodowym” – dotyczy Wiślanej Trasy Rowerowej R-9.

Przedsięwzięcia te znajdują się w fazie przygotowania do zainwestowania.

2.5.5. Rekomendacje działań i opracowań planistycznych, projektowych itp. dot. systemów komunikacji w gminie.

Przy tworzeniu projektów przebudowy i modernizacji dróg mających znaczenie dla zachowania odpowiedniej a nawet poprawy komunikacji w regionie, konieczne jest tworzenie projektów obejmujących różne zagadnienia: poprawę parametrów technicznych określających klasę drogi, organizacji ruchu, poprawy bezpieczeństwa ruchu oraz samych użytkowników, szczególnie w obszarach zurbanizowanych, miejscach rekreacji, w pobliżu obiektów użyteczności publicznej.

Obszary szkolne należy objąć szczególną strefą specjalną ochrony pieszych i należy zaplanować urządzenia ponadstandardowej powodujące ochronę pieszych. Zaleca się opracować mapę dojścia dzieci do szkół i zapewnić bezpieczną drogę do szkoły poprzez urządzenia uspokojenia ruchu, strefę ograniczonej prędkości.

Przy realizacji obiektów wielkopowierzchniowych lub innych generujących znaczne natężenie ruchu drogowego należy wykonać analizę wpływu inwestycji na przyległy układ drogowy. Analiza powinna wykazać czy istniejąca infrastruktura zapewni sprawną i bezpieczną obsługę transportową obiektu, czy może należy wskazać niezbędne inwestycje zapewniające poprawne funkcjonowanie i inwestycji i przyległej sieci ulicznej.

Mając na uwadze odpowiednie zagospodarowanie istniejących i planowanych szlaków turystycznych konieczne są działania w celu wyposażenia ich w elementy małej architektury: miejsca widokowe, piknikowe, pola namiotowe. Konieczne jest również właściwe oznakowanie, poprawa nawierzchni, przystosowanie do całorocznego wykorzystania obiektów czy ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych. Działania te powinny odbywać się we współpracy z różnymi partnerami np.: administracją lasów, szkołami, PTTK i innymi organizacjami działającymi na rzecz rozwoju turystyki i rekreacji.

2.5.6.. Wnioski, postulaty dotyczące rozwoju systemów komunikacji dla gmin sąsiednich, działań i projektów powiatu, województwa

W celu realizacji konkretnych działań i umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie rozwoju sieci transportowo-komunikacyjnej gminy konieczna jest współpraca administracji gminy z gminami ościennymi oraz instytucjami wyższych szczebli administracji samorządowej, czy rządowej, z uwagi na większe możliwości uzyskania poparcia oraz środków finansowych.

Ścieżki, trasy rowerowe, szlaki turystyki pieszej, czy wodnej oraz inne elementy infrastruktury komunikacyjnej w gminie wraz z infrastrukturą towarzyszącą powinny funkcjonować w zintegrowanym systemie ze szlakami turystycznymi rangi lokalnej, regionalnej i międzyregionalnej, w związku z tym zasadne jest spójne działanie organizacji m.in. turystycznych, samorządowych, pozarządowych w celu pozyskiwania środków i uzyskania docelowego produktu.

2.5.7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Przewiduje się zaopatrzenie w wodę całego obszaru gminy Suchy Dąb z istniejących wodociągów gminnych zasilanych z istniejących ujęć wody w miejscowościach Ostrowite i Krzywe Koło.

Z uwagi na zły stan techniczny budynku stacji uzdatniania wody w Krzywym Kole, planuje się jej modernizację i remont.

Dla zwiększenia niezawodności w dostawie wody do wszystkich miejscowości w gminie planuje się spięcie wodociągów:

- Wodociągu w Krzywym Kole z wodociągiem w Suchym Dębie,
- Wodociągu w Steblewie z wodociągiem Koźliny - Krzywe Koło.

Należy również sukcesywnie dokonywać wymiany rur a-c na inny materiał.

Jeśli chodzi o zaopatrzenie w wodę nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w studium, wszystkie one są zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących wodociągów. Zaopatrzenie ich w wodę wymaga jedynie rozbudowy sieci rozdzielczej w ich obrębie, a w kilku przypadkach może wymagać budowy krótkich odcinków sieci.

Odprowadzenie ścieków

Przewiduje się docelowo skanalizowanie gminy Suchy Dąb z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Suchym Dębie. Zamierzenia gminy wynikają z wyznaczonej *aglomeracji Suchy Dąb* (Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 257/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r.).

Po zrealizowaniu zamierzeń objętych planem aglomeracji planuje się budowę kanalizacji sanitarnej w miejscowości Koźliny (715M) i Steblewo (386M) oraz odprowadzenie ścieków systemami grawitacyjno-pompowymi do układu kanalizacji sanitarnej w Suchym Dębie.

W miejscowościach Ostrowite i Wróblewo, z uwagi na rozproszoną zabudowę wskazane jest odprowadzanie ścieków w indywidualny sposób – do zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków do oczyszczalni ścieków w Suchym Dębie lub budowa oczyszczalni przydomowych, np. w systemie oczyszczalni hydrofitowych.

Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Pomorskiego Nr 257/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016 r. dla obszaru gminy Suchy Dąb wyznacza się aglomerację Suchy Dąb o równoważnej liczbie mieszkańców (RLM) wynoszącej 2640 z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Suchy Dąb, której obszar obejmuje położone w gminie Suchy Dąb miejscowości: Grabiny Zameczek, Krzywe Koło, Osice i Suchy Dąb.

Docelowo (wg przedsięwzięć istniejących i realizowanych w ramach nowej aglomeracji Suchy Dąb) będzie objętych zasięgiem systemu odprowadzania ścieków około 2760 mieszkańców gminy (z czterech wsi gminy – Suchy Dąb, Grabiny-Zameczek, Osice i Krzywe Koło), co stanowi ok. 67% ludności gminy. Po zrealizowaniu drugiego etapu skanalizowania gminy, obejmującego wsie Koźliny i Steblewo dostęp do zbiorczej kanalizacji zakończonej

oczyszczalnią ścieków zyska kolejnych ok. 1100 mieszkańców, zatem odsetek ludności gminy objętych systemami odprowadzania ścieków wzrośnie do ok. 93%.

Systemy melioracyjne

Układ melioracyjny w gminie Suchy Dąb nie wymaga modernizacji czy przebudowy, a jedynie utrzymywania w należyтым stanie technicznym istniejących pomp melioracyjnych i drożności rowów melioracyjnych.

W obszarach inwestycji należy istniejącą sieć drenarską zachować lub przełożyć z zachowaniem spójności systemu drenażowego całego obszaru.

Dużym problemem w zakresie utrzymania systemów melioracyjnych są pojawiające się wnioski o zasypianie rowów melioracyjnych (na powierzchni nawet kilkuset hektarów) w celu uzyskania większej powierzchni użytków rolniczych dla maksymalizacji zysków z produkcji rolniczej. Działania takie są wątpliwe ze środowiskowego punktu widzenia – trudne do przewidzenia skutki środowiskowe dla terenów sąsiednich oraz całego obszaru Żuław, ale także są niepożądane z kulturowego punktu widzenia – w krajobraz Żuław Wiślanych na stałe wpisane są obiekty hydrologiczne i hydrotechniczne, których elementem są rowy melioracyjne.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze gminy nie przewiduje się nowych konwencjonalnych źródeł energii elektrycznej. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie przez istniejącą sieć linii niskiego i średniego napięcia oraz ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Istniejące linie napowietrzne należy w miarę możliwości wymieniać na kablowe. Przewiduje się też sukcesywną modernizację stacji transformatorowych poprzez wymianę rozdzielnic średniego napięcia, wyposażenie ich w pełny monitoring oraz sterowanie radiowe lub za pomocą łączym telemetrycznych. Sieć 15 kV nadal powinna pracować w oparciu o istniejące stacje 110/15 kV, w układzie pierścieniowym, umożliwiającym wielostronne zasilanie. Sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV powinny być rozbudowywane głównie jako kablowe, a ewentualne odcinki linii napowietrznych powinny posiadać przewody izolowane. Sieć oświetleniowa powinna być budowana i rozbudowywana jako kablowa.

Dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć 110 kV wymagany jest pas technologiczny o szerokości 40m (po 20m od osi linii w oby kierunkach). W pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej należy:

- Warunki lokalizacji wszelkich obiektów oraz zasady zagospodarowania uzgadniać z zarządcą sieci;
- Zapewnić dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych.

Na obszarze gminy przewiduje się obszary lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW (farm fotowoltaicznych) oraz związanej z ich funkcjonowaniem infrastruktury elektroenergetycznej, w szczególności sieci i urządzeń elektroenergetycznych wraz z siecią telekomunikacyjną i lokalizacją stacji transformatorowych, tzw. abonenckich punktów zasilania/odbioru energii. Nie wskazuje się w studium ewentualnego przebiegu sieci elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć

czy lokalizacji stacji GPZ/GPO, które mogą zostać zrealizowane jako elementy infrastruktury związane z realizacją tych przedsięwzięć.

Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych (średnich lub wysokich napięć) przebiegających „tranzytem”, służących do przesyłu energii elektrycznej z różnych źródeł wytwórczych istniejących i planowanych na obszarze i poza obszarem gminy, np. linii elektroenergetycznych (w tym kablowych) wysokich napięć odprowadzających energię z farm wiatrowych zlokalizowanych po wschodniej stronie Wisły (z gm. Nowy Staw, Malbork, Lichnowy, Mikołajki Pomorskie, Dzierżgoń, Markusy) do GPZ Gdańsk Błonie. W Studium nie precyzuje się przebiegu planowanej inwestycji polegającej na budowie sieci kablowej elektroenergetycznej wysokich napięć wraz z siecią telekomunikacyjną i inną siecią oraz urządzeniami towarzyszącymi, natomiast jej przebieg potencjalnie dotyczyć może obrębów geodezyjnych Steblewo, Suchy Dąb, Osice, Grabiny Zameczek, Steblewo, dla których sporządzono zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiające realizację takiej inwestycji.

Zaopatrzenie w gaz

Aktualnie na terenie gminy Suchy Dąb siecią gazową średniego ciśnienia objęte są miejscowości: Koźliny, Steblewo, Suchy Dąb, Krzywe Koło i Grabiny Zameczek. Dalsza rozbudowa sieci gazowej na obszarze gminy następować będzie w przypadku, gdy analiza techniczno-ekonomiczna wykaże opłacalność inwestycji. Warunki techniczne dotyczące przyłączenia do sieci gazowej będą wydawane przez zarządcę sieci na podstawie odpowiednich wniosków złożonych przez zainteresowanych.

Przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 relacji Kolnik-Gdańsk. Dla gazociągu obowiązuje strefa kontrolowana 8m (po 4m od osi gazociągu).

Planowana jest budowa gazociągu Kolnik-Elbląg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw pomorskiego i warmińsko-mazurskiego.

Zaopatrzenie w ciepło

Na obszarze gminy nie przewiduje się budowy scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zgodnie z „Załoženiami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Suchy Dąb” (2012) na obszarze gminy sukcesywnie realizowany jest wariant modernizacji gospodarki energetycznej gminy polegający na gazyfikacji gminy (etap zrealizowany) oraz na pozostałym obszarze polegający na spalaniu i zgazowywaniu biomasy.

Zgodnie z dokumentem „Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Suchy Dąb” (2015) do najważniejszych działań służących realizacji zadań i celów ujętych w ww. dokumencie, tj. działań niskoemisyjnych, związanych z poprawą efektywności energetycznej i wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii należą:

- ograniczenie emisji z indywidualnych systemów grzewczych, w tym likwidacja lub modernizacja lokalnych kotłowni opalanych paliwem stałym, likwidacja/modernizacja wysokoemisyjnych kotłów i pieców na paliwo stałe - wymiana na urządzenia o wyższej sprawności;

- termomodernizacja budynków w celu ograniczenia zapotrzebowania na energię ciepłą;
- ograniczenie emisji pochodzącej z transportu samochodowego, w tym planowanie systemu transportu, wspieranie komunikacji publicznej, podwyższanie standardów technicznych infrastruktury drogowej;
- zwiększenie udziału OZE w pokrywaniu zapotrzebowania na ciepło oraz realizacji potrzeb energetycznych.

Ponadto proponuje się:

- upowszechnianie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną;
- upowszechnienie stosowania kolektorów słonecznych do produkcji ciepłej wody oraz sukcesywne wprowadzanie ogniw fotowoltaicznych;
- upowszechnienie wykorzystywania niskotemperaturowej energii geotermalnej poprzez stosowanie do ogrzewania pomp ciepła;
- sukcesywne zmniejszanie udziału węgla, aż do całkowitej eliminacji jego spalania, likwidację źródeł „niskiej emisji” w zwartej zabudowie mieszkaniowej;
- przygotowanie projektów kompleksowej termomodernizacji obiektów użyteczności publicznej wraz z eliminacją drogowych nośników energii.

Gospodarka odpadami

Zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa pomorskiego 2022” przyjętym uchwałą nr 321/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r., gmina Suchy Dąb znajduje się w Regionie Wschodnim gospodarki odpadami. W tym regionie funkcjonują regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych: RIPOK Gilwa Mała, RIPOK Tczew i RIPOK Kommunalservice Vornkahl Polska. Rolę instalacji przewidzianych do zastępczej obsługi regionów gospodarki odpadami komunalnymi, w przypadku gdy znajdująca się w nich instalacja regionalna uległa awarii lub nie może przyjmować odpadów z innych przyczyn pełnią pozostałe RIPOK funkcjonujące na terenie województwa pomorskiego, z uwzględnieniem posiadanych przez te instalacje mocy przerobowych.

Częstotliwość wywozu odpadów zbieranych selektywnie (tworzyw sztucznych, opakowań wielomateriałowych, szkła, metalu, papieru) oraz zmieszanych odpadów komunalnych określają przepisy lokalne właściwej Uchwały Rady Gminy Suchy Dąb w sprawie ustalenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania i zagospodarowania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości.

Kierunki rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej

Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych (lokalnych i ponadlokalnych) zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej. Zaleca się objęcie terenu gminy Suchy Dąb zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej. Na terenie gminy dopuszcza się rozwój systemów

telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

Lokalizacja nowych urządzeń i modernizacja istniejących na podstawie przepisów odrębnych w zakresie telekomunikacji.

Kierunki rozbudowy ropociągu

Przez teren gminy przebiega rurociąg Port Północny – Płock; średnica rurociągu Dn 820. Jednostką zarządzającą systemem transportu rurociągowego jest PERN S.A. w Płocku.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. Nr 2014, poz.1853) – określa strefę bezpieczeństwa dla pojedynczego rurociągu o przekroju powyżej 600mm - 20 m (środek strefy stanowi oś rurociągu).

Rurociąg zbudowany został w 1975 r. zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami, innymi niż obecnie, np. strefa bezpieczeństwa wynosiła 40m. PERN -Płock ustalił wówczas strefę do uzgodnień, obowiązującą dla wszystkich inwestycji liniowych i kubaturowych, w granicach 200 m z obu stron rurociągu. Uznaje się, że także obecnie, ze względu na długi czas eksploatacji rurociągu, ten tryb uzgodnień, a także pierwotna strefa bezpieczeństwa powinny być zachowane.

Strefa bezpieczeństwa, jako pas dostępu do rurociągów naftowych, ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia, tj. rolniczo, pas zieleni. Strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, budynków, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów itp. W odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu naftowego nie należy sadzić pojedynczych drzew. Odległość budynków od istniejącego i projektowanego rurociągu naftowego nie może być mniejsza niż 20 m oraz co najmniej 15 m od stacji zasuw. Nowo wydzielane działki budowlane winny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa rurociągów naftowych.

Farmy fotowoltaiczne należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego o szerokości 40 m, której środek stanowi oś rurociągu.

Wzdłuż istniejącego ropociągu Port Północny – Płock projektowane jest ułożenie drugiego rurociągu (po zachodniej stronie), a w przyszłości planowana jest budowa dalszych rurociągów o średnicy Dn 800 lub Dn 400 do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.

2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Definicja inwestycji celu publicznego określona w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020, poz. 1990) to działania stanowiące realizację celów takich jak [cyt.]:

1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;

1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;

2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;

3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;

4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;

6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. poz. 1668), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (...), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;

7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;

8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem;

8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;

9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;

9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;

9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;

9c) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;

9d) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;

10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Ze względu na skalę opracowania załączników graficznych w studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Nie oznacza to jednak, że takie inwestycje w gminie Suchy Dąb nie będą lokalizowane, np. lokalizacja nowych elementów komunikacji i infrastruktury technicznej jest ściśle związana z lokalizacją wszelkich form zainwestowania.

Lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będzie następowała na podstawie ustaleń planu miejscowego lub specjalnych aktów prawa dotyczących lokalizacji poszczególnych inwestycji.

Jako inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym mogą być realizowane obiekty i urządzenia dla mieszkańców poprawiające jakość życia oraz służące obsłudze turystyki i rekreacji, w tym promujące wartości kulturowe Żuław.

2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

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

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

1. Budowa, przebudowa i odbudowa infrastruktury przeciwpowodziowej (wałów przeciwpowodziowych, kanałów ulgi, wrót sztormowych, stanowiska postojowego dla lodołamaczy itp.), w ramach pakietu inwestycji strategicznych planowanych do wdrożenia w I cyklu planistycznym Programu działań dla **Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla Regionu Wodnego Dolnej Wisły** do roku 2020:
 - ochrona przed wodami powodziowymi dolnego odcinka Wisły od Włocławka do jej ujścia do Zatoki – przebudowa ostróg na rzece Wiśle w km 933-847;
 - umocnienie skarp Kanału Kozi Rów do stacji pomp nr 39 Suchy Dąb;
 - przebudowa wałów przeciwpowodziowych rzeki Motławy i Czarnej Łachy (gm. Pruszcz Gdański, Suchy Dąb, Cedry Wielkie);
 - przebudowa wałów przeciwpowodziowych rzek Raduni, Kłodawy i Bielawy (m. Gdańsk i Pruszcz Gdański oraz gm. Pruszcz Gdański, Suchy Dąb i Pszczółki).
2. Budowa nowych gazociągów przesyłowych i dystrybucyjnych, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą węzłową (stacje redukcyjno-pomiarowe, instalacje obróbki gazu itp.), w tym do 2020 r.:

- budowa gazociągu Kolnik-Elbląg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw pomorskiego i warmińsko-mazurskiego.

3. Budowa nowej infrastruktury przesyłowej (rurociągów) ropy naftowej i produktów naftowych z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym po 2020 r.:

budowa rurociągu paliwowego (produktowego) relacji Gdańsk-Dębogórze-Nowa Wieś Wielka-Płock.

4. Wyznaczanie, budowa i modernizacja ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, w tym do 2020 roku:

budowa międzynarodowej trasy rowerowej R-9 wraz z trasami dojazdowymi – nr 2 (Wiśłana Trasa Rowerowa Lewobrzeżna/Bursztynowa).

5. Rozwijanie zagospodarowania turystycznego szlaków kajakowych przez budowę i modernizację pól biwakowych (m.in. urządzenie i wyposażanie w sanitariaty, suszarnie dla kajaków, przyłącza energetyczne i oświetlenie), stanic oraz punktów etapowych, miejsc wodowania i wyjmowania kajaków, miejsc przenoski przy przeszkodach oraz kompleksowe oznakowanie szlaków i dojazdów do przystani, przede wszystkim- do roku 2020:

- na rzekach objętych przedsięwzięciem **Kajakiem przez Pomorze (Pomorskie Szlaki Kajakowe)**: Łeba, Nogat, Martwa Wisła, Motława, Piaśnica, Radunia, Reda, Wielka Świąta – Tuga, Wierzyca, Wisła Królewiecka

6. Wykorzystanie turystyczne zasobów i walorów kulturowych regionu przez rozwój infrastruktury turystycznej w miejscowościach położonych na szlakach kulturowych:

- szlak historii Żuław obejmujący dwa szlaki: Menonitów i Domów podcieniowych ukazujący wyjątkowe walory krajobrazowe Żuław;

7. Budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania – inwestycje w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Pomorskiego, Master Planie dla wdrażania dyrektywy EWG 91/271/EWG, Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2018:

- budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM;
- budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2000 RLM – aglomeracja Suchy Dąb.

Ponadto obszar gminy położony jest w całości w granicach występowania struktur solnych o potencjalnych możliwościach lokalizacji podziemnych magazynów gazu ziemnego, paliw płynnych, wodoru lub sprężonego powietrza.

2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

W gminie Suchy Dąb nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W gminie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy, czyli „obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego. Nie oznacza to, że takie obszary w gminie nie występują. Należy do nich zaliczyć wszystkie obszary placów wiejskich, tereny zieleni urządzonej, boiska sportowe, miejsca spotkań sołeckich, itp. Nie są to jednak miejsca wymagające obowiązkowego opracowania planów miejscowych.

W gminie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dla których obowiązkowe byłoby sporządzenie planu miejscowego.

2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Do terenów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należą zespoły zabudowy o funkcji nierolniczej (nowe tereny inwestycyjne) – w szczególności tereny, które nie są ujęte w obowiązujących planach miejscowych na cele inwestycyjne, wyznaczone w studium pasma osadnicze w przypadku realizacji zabudowy niezwiązanej z rolnictwem, wymagającej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz tereny przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, w przypadku zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, wymienione w rozdziale 2.1.1.

2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Na terenach rolniczych postuluje się wprowadzanie i popularyzowanie zasad gospodarki rolnej protegujących formy tzw. rolnictwa ekologicznego (zrównoważonego).

W zakresie kształtowania krajobrazu rolniczego postuluje się:

- Kształtowanie struktury krajobrazu rolniczego w sposób stymulujący utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, przez różnicowanie warunków siedliskowych roślin i stwarzanie warunków ostojowych dla możliwie jak największej liczby gatunków zwierząt;
- Pozostawiać nieprzeorywane pasy gruntu wzdłuż cieków, w celu umożliwienia rozwoju półnaturalnych zbiorowisk roślinnych, które spontanicznie tworzą się w wyniku braku bezpośredniego użytkowania lub pod wpływem koszenia i wypasu;
- Chronić ekosystemy półnaturalne (np. łąki) i synantropijne w warunkach normalnego użytkowania gospodarczego dużych obszarów, pielęgnować tradycyjne sposoby gospodarowania, przynajmniej w takim zakresie, aby ww. typy ekosystemów utrzymywały się;
- Objąć ochroną zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne oraz dążyć do ich większego udziału powierzchniowego, przez protekcję spontanicznego rozwoju drzew i krzewów na miedzach i innych miejscach nienadających się do rolniczego wykorzystania;
- Tworzyć bariery biogeochemiczne, przeciwdziałające rozprzestrzenianiu się zanieczyszczeń przez migracje wodną oraz powstawaniu erozji wietrznej i wodnej;
- Rekultywować drobne tereny zdewastowane zgodnie z zasadą kształtowania zróżnicowanych warunków środowiskowych, stosując głównie kierunek rekultywacji fitomelioracyjny i krajobrazowy.

W zakresie uprawy rolnej, hodowli, agrotechniki postuluje się:

- Stosować prawidłowy płodozmian, unikając uproszczonych rotacji roślin oraz wprowadzając siew międzyplonów wykorzystywanych na paszę lub zielony nawóz, co prowadzi do zwiększenia zasobów próchnicy;
- Dostosować nawożenie do warunków glebowych i potrzeb odżywczych roślin w celu maksymalnego ich wykorzystania przez rośliny i zamknięcia cykli obiegu składników odżywczych roślin;
- Wyeliminować nadmierne dawki nawozów mineralnych, zwłaszcza stosowanych jednorazowo w okresach jesiennym i zimowym;
- Ograniczyć stosowanie nawozów, zwłaszcza mineralnych i środków ochrony roślin w strefach sąsiadujących z ciekami i zbiornikami wodnymi;
- Stosować bezodpadowe technologie uprawy, polegające na pełnym zagospodarowaniu w glebie wszelkich odpadów organicznych;

- Stosować w jak największym stopniu nawozy organiczne w celu zapobieżenia ubożeniu zasobów próchnicy;
- Nie stosować gnojowicowej technologii hodowli zwierząt;
- Ograniczyć wielkość hodowli zwierząt gospodarskich do pojemności nawozowej gleb arealów pól uprawnych;
- Rozwijać zintegrowane metody ochrony roślin przy wykorzystaniu metod agrotechnicznych, biologicznych i środków chemicznych o szybkim rozkładzie w środowisku;
- Wykonywanie wszelkich zabiegów ochrony roślin powierzać wyspecjalizowanym firmom;
- Wprowadzić kontrolę wielkości stosowanych nawozów mineralnych i środków ochrony roślin.

Na obszarze gminy Suchy Dąb grunty leśne stanowią 0,03%.

Wykonywanie gospodarki rolnej i leśnej na obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003 odbywać się musi z uwzględnieniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych dla obszarów Natura 2000.

2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Zagrożenie powodziowe

Tereny zagrożone powodzią obejmują dno doliny Wisły w obszarze międzywała oraz tereny wzdłuż rzek Motławy i Bielawy.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t.j. Dz.U. 2020 poz. 310 z późn. zm.) na terenie gminy Suchy Dąb występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10% - raz na 10 lat) i średnie (1% - tzw. „woda stuletnia”), a także obszary między linią brzegową a wałem przeciwpowodziowym. Ponadto na obszarze gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Granice tych obszarów zostały przedstawione na załączniku graficznym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Statut prawny tych obszarów reguluje ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t.j. Dz.U. 2020 poz. 310 z późn. zm.)

Na terenach położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a przeznaczonych pod zabudowę w obecnie obowiązujących planach miejscowych w Studium wskazuje się przywrócenie funkcji rolniczej z wyłączeniem możliwości zabudowy, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Przy opracowaniu zmian planów miejscowych należy w tych miejscach zmienić przeznaczenie terenów na rolnicze i wprowadzić w tych terenach zakaz lokalizacji budynków.

Zagrożenie ruchami masowymi ziemi

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przez ruchy masowe rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spęływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby. Zgodnie z art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska w Studium uwzględnia się potrzeby w zakresie zapobiegania ruchom masowym i ich skutkom.

Na obszarze gminy Suchy Dąb nie występują tereny zagrożone ruchami osuwiskowymi.

2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin.

W studium wskazano obszary perspektywicznego występowania złóż kopalin – kruszywa naturalnego na podstawie obszarów perspektywicznego występowania złóż kopalin stwierdzonych w sąsiedniej gminie Pszczółki. Obszary te, które docelowo mogą być przeznaczone dla potrzeb powierzchniowej eksploatacji kruszyw, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną wymagają udokumentowania zasobów kopalin, a w dalszej działalności wyznaczenia filarów ochronnych kopaliny.

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

Obszary nie występują w gminie.

2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane

Obszary wymagające przekształceń to np. tereny zdewastowane, nieużytkowane, wymagające przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych. Mogą to być np. tereny poeksploatacyjne, tereny przekształceń dawnych baz rolniczych, tereny przemysłowe, itp. Obecnie obszary te są przedmiotem indywidualnych działań poszczególnych inwestorów nie przewiduje się objęcia ich specjalnymi gminnymi programami przestrzennymi.

W obszarze gminy Suchy Dąb wyróżniono dwie grupy obszarów przewidywanych do przekształceń, są to:

- Obszary humanizacji zabudowy blokowej, do których zalicza się następujące zespoły zabudowy blokowej we wsiach Grabiny Zameczek, Suchy Dąb, Krzywe Koło, Steblewo; celem działań jest poprawa warunków życia mieszkańców, podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki obiektów i standardu technicznego oraz uporządkowanie otoczenia (przestrzeni publicznych);
- Obszary przekształceń funkcjonalno - przestrzennych terenów dawnych baz produkcji rolnej lub terenów obsługi rolnictwa we wsiach Grabiny Zameczek, Koźliny, Steblewo; celem działań jest zmiana funkcji obszarów – dopuszczanie również pozarolniczego wykorzystania i wykorzystanie istniejących obiektów do nowych działalności.

Gmina nie wyznaczyła dotychczas w drodze uchwały Rady Gminy, obszarów zdegradowanych, ani obszarów rewitalizacji w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji.

2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Suchy Dąb, w miejscowości Grabiny Zameczek – działka ewidencyjna nr 212 występuje wojskowy teren zamknięty ustanowiony decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 0-11/MON z dnia 28.12.2000r.

W stanie istniejącym zasięg terenu faktycznie użytkowanego jako kompleks wojskowy jest większy i obejmuje obszar sąsiednich nieruchomości będących własnością prywatną i komunalną. Obecnie trwają prace zmierzające do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości, co skutkować może zwiększeniem zasięgu terenu zamkniętego do granic faktycznie użytkowanego w ten sposób obszaru (orientacyjne granice pokazano na zał. graficznym Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

2.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Definicja obszaru funkcjonalnego, zapisana w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż pod tym pojęciem należy rozumieć „obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju”.

W przestrzeni gminy Suchy Dąb nie wyodrębniono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.