

GMINA SUCHY DĄB
ul. Gdańska 17
83-022 Suchy Dąb



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W GMINIE SUCHY DĄB,
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT OBSZARU WSI SUCHY DĄB,
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR IX/51/2003 RADY GMINY
SUCHY DĄB Z DNIA 12 LISTOPADA 2003 r.**

działka nr 314/2 obręb Suchy Dąb

PROJEKT PLANU – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

pracownia projektowa „PLANIKA”
80-292 Gdańsk, ul. Mazowiecka 5A/10

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiarowska
*upr. na podst. art.5 ust.2 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym*

Środowisko przyrodnicze: mgr Bogusław Grechuta

LUTY 2025 R.

Uchwała Nr _____
Rady Gminy Suchy Dąb
z dnia _____

**w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb,
obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003
Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r.**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu Uchwały Nr 0007.LIV.381.2023 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r., Rada Gminy Suchy Dąb uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r. zwaną w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar działki nr 314/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Suchy Dąb, o powierzchni 3,90 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Ustalenia wstępne;
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze planu, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego i rodzaju przeznaczenia terenu, w planie nie określa się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

4. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo - literowym lub literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego, a cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego o takim samym przeznaczeniu.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) elementy zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - c) granica powierzchni ograniczającej lotnisko Pruszcz Gdański,
 - d) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w korytarzu Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego.

§ 3.1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **elektrownia słoneczna** – instalacja odnawialnego źródła energii, którą stanowi system fotowoltaiczny wraz z towarzyszącą infrastrukturą, uzbrojeniem terenu (w tym stacje transformatorowe wyłącznie SN/nn), a także połączony z tym zespołem magazyn energii;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, której nie może przekroczyć konstrukcja wsporcza pod panele fotowoltaiczne, panele fotowoltaiczne, kontener stacji transformatorowej, budynek stacji transformatorowej, magazyn energii;
- 3) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze gminy Suchy Dąb;
- 4) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem §12 niniejszej uchwały;
- 5) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonych w nim warunków i parametrów. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów elementarnych

§ 4. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny elementarne wydzielone liniami rozgraniczającymi i ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 2) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **Z** – teren zieleni;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. Ustala się od strony terenów zabudowy wsi Suchy Dąb oraz od strony dogi powiatowej Suchy Dąb – Ostrowite, realizację bariery wizualnej od terenu elektrowni słonecznej, w formie wielowarstwowej zieleni izolacyjno – krajobrazowej na terenie zieleni oznaczonym symbolem Z.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się:

- 1) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej zwierzyny poprzez zastosowanie ogrodzeń bez podmurówki, z prześwitem nie mniejszym niż 20 cm nad ziemią;
- 2) zamontowanie na ogrodzeniach krótkich, poziomych żerdzi, ułatwiających ptakom zasiadkę;
- 3) przed realizacją stacji transformatorowej, magazynów energii i nawierzchni utwardzonych, zebranie wierzchniej warstwy gruntu pod planowanymi obiektami w celu jego późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 4) ograniczenie wykonywania budowlanych prac ziemnych i prac niwelacyjnych do terenu lokalizacji poszczególnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) zachowanie i ochronę istniejących drzew; wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji; dopuszcza się wycinkę tych drzew wyłącznie ze względów sanitarnych;
- 6) w przypadku wycinki drzew ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte;
- 7) wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi,
- 8) przy realizacji inwestycji stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko,
- 9) inwestycje należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych oraz zachowując spójność systemu melioracyjnego,
- 10) prowadzona działalność nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego i wód oraz nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze planu i na terenach przyległych,
- 11) w przypadku przerwania drenów i sączków drenarskich, należy je przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym złomu, odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, melioracji, zabudowy systemami fotowoltaicznymi.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami – uwzględnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne. Tereny elementarne zlokalizowane w granicach obszaru planu zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego nr 9 w miejscowości Suchy Dąb. Strefa została oznaczona na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2RN, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wskazanej na rysunku planu, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 8. 1. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze,
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

3. W odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych ani nie wykonano audytu krajobrazowego na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 30.07.2024 r.).

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9.1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właściciela terenów, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±10°.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10.1. Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi teren elementarny oznaczony symbolem PEF.

2. Zachodnia część obszaru planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, gdzie występują ograniczenia wysokości zabudowy do 150 m n.p.t. Na obszarze zlokalizowanym w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym.

3. Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w korytarzu Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 5 oraz nr 242 na odcinkach Grochowalsk – Grudziądz – Warlubie oraz Grudziądz – Gdańsk.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny składający się z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KR.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z drogą publiczną powiatową nr 2225G relacji Suchy Dąb – Ostrowite, poprzez drogę wewnętrzną ogólnodostępną (dz. nr 262 obręb Suchy Dąb).

3. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania został ustalony w §15, w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem PEF.

4. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.1. Ogólc zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;

- 2) sieci infrastruktury technicznej wyłącznie podziemne;
 - 3) dopuszcza się realizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej, które jedynie jako naziemne mogą pełnić swoją funkcję, których realizacja wynika z technicznych warunków realizacji inwestycji dopuszczalnej na danym terenie elementarnym i z przepisów odrębnych;
 - 4) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
 - 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozproszaniem na terenie komunikacji drogowej oznaczonym symbolem KR, na terenie elektrowni słonecznej oznaczonym symbolem PEF i terenie zieleni oznaczonym symbolem Z;
 - 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych symbolami RN wzdłuż linii rozgraniczających te tereny elementarne;
 - 7) dopuszcza się poprzeczny przebieg sieci infrastruktury technicznej przez teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS;
 - 8) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 15,0 m, natomiast wysokość urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych nie większa niż 50,0 m;
 - 9) nie dopuszcza się realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii.
2. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
3. Odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy.
4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- 1) z obiektów budowlanych – zagospodarowanie na terenie działki budowlanej związanej z obiektem,
 - 2) z powierzchni parkingów i innych powierzchni obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo na terenie działki.
5. Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć.
7. Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.
8. Telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.
9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) PEF - 30%,
- 2) RN, WS, Z, KR – 0%.

DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **PEF** (o powierzchni 1,64 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie - **teren elektrowni słonecznej** (wraz ze strefą ochronną):
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) strefa ochronna elektrowni słonecznej powinna znajdować się w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem PEF – obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 niniejszej uchwały,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy stacji transformatorowych i magazynów energii – wolnostojąca lub zwarta,
 - b) wysokość: konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne wraz z panelami fotowoltaicznymi, magazynu energii, kontenerowej stacji transformatorowej - nie większa niż 4,0 m,
 - c) rodzaj dachu: dach płaski,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 1,5% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy 1 magazynu energii nie większa niż 50 m²; powierzchnia zabudowy 1 stacji transformatorowej nie większa niż 30 m², w przypadku realizacji obiektów w zabudowie zwartej powierzchnia zabudowy zwanego zespołu obiektów nie może przekraczać 200 m²,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0, maksymalna – nie większa niż 0,015,
 - g) obiekty bez podpiwniczenia,
 - h) udział powierzchnia biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni działki budowlanej;
 - i) szerokość elewacji frontowej (od strony zachodniej) 1 wolnostojącego obiektu stacji transformatorowej oraz 1 wolnostojącego magazynu energii - nie większa niż 10 m, w przypadku realizacji obiektów w zabudowie zwartej szerokość elewacji frontowej zespołu obiektów nie może być większa niż 25,0 m,
 - j) wymagania parkingowe: minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów – 2 stanowiska, maksymalna liczba miejsc do parkowania samochodów – 8 stanowisk,
 - k) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000 m², z wyłączeniem wydziałeń geodezyjnych dla dróg, sieci, obiektów i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzania dróg,
 - b) dla elektrowni słonecznej posiadającej status przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko; realizacja elektrowni będzie możliwa, o ile ocena wykaże, że nie wystąpi na etapach jej budowy, eksploatacji i likwidacji negatywny wpływ na ochronę przyrody i krajobrazu Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich,
 - c) projekt budowlany elektrowni słonecznej powinien obejmować również przylegający teren zieleni oznaczony symbolem Z.

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN** (o powierzchni 0,83 ha) i **2RN** (o powierzchni 0,53 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 2) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych, z wyłączeniem sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej, zgodnie z §12 niniejszej uchwały;
- 3) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2RN ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia §7 niniejszej uchwały,
 - b) należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego przebiegającego po terenie elementarnym oznaczonym symbolem WS, w celu konserwacji i czyszczenia rowu,

- c) wzdłuż rowu melioracyjnego przebiegającego po terenie elementarnym oznaczonym symbolem WS, pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 3 m od skarp rowu należy pozostawić wolny od zabudowy, nasadzeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę, teren ten należy zagospodarować w taki sposób, aby istniała możliwość obsługi technicznej rowu melioracyjnego i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż rowu).

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** (o powierzchni 0,26 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (rowy melioracyjne odwadniające nr R-B-73 i nr R-B-75):
 - a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych;
 - b) dopuszcza się realizację przejazdów przez rowy;
- 2) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: nie ustala się;
- 3) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zachowanie rowów melioracyjnych jako otwartych rowów odwadniających z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, ich ciągłości i drożności, dopuszcza się ich przebudowę bez zmiany przebiegu i kierunku odpływu,
 - b) przebudowa układu rowów melioracyjnych nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych na terenie planu jak i w jego sąsiedztwie,
 - c) przebudowa rowów jak i nowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów sąsiadujących z rowami melioracyjnymi, nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego,
 - d) obowiązuje zakaz zasypywania i kanalizowania rowów, za wyjątkiem realizacji przejazdu, pod warunkiem zastosowania przepustu.

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** (o powierzchni 0,55 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – **teren zieleni** – wielowarstwowa zieleń izolacyjno-krajobrazowa (niska, średnia oraz wysoka) o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m, formowana piętrowo, tworząca barierę wizualną dla elektrowni słonecznej;
- 2) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych, z wyłączeniem sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej, zgodnie z §12 niniejszej uchwały,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu.
- 3) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) należy zapewnić dostęp do rowu melioracyjnego przebiegającego po terenie elementarnym oznaczonym symbolem WS, w celu konserwacji i czyszczenia rowu,
 - b) wzdłuż rowu melioracyjnego przebiegającego po terenie elementarnym oznaczonym symbolem WS, pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 3 m od skarp rowu należy pozostawić wolny od zabudowy, nasadzeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę, teren ten należy zagospodarować w taki sposób, aby istniała możliwość obsługi technicznej rowu melioracyjnego i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż rowu),
 - c) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzania dróg.

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KR** (o powierzchni 0,08 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**
- 2) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniejsza niż 5,0 m, zakończenie drogi placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
 - b) przekrój – dowolny,
 - c) parkowanie – nie dopuszcza się miejsc do parkowania samochodów;

- 3) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzania drogi,
 - b) pas drogowy należy zagospodarować w taki sposób, aby istniała możliwość obsługi technicznej rowu melioracyjnego przebiegającego po terenie elementarnym oznaczonym symbolem WS, i prac porządkowych (przejścia lub przejazdu wzdłuż rowu).

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r. (działka nr 314/2 obręb Suchy Dąb) została sporządzona w wykonaniu Uchwały Nr 0007.LIV.381.2023 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działki nr 314/2, obręb Suchy Dąb, gmina Suchy Dąb, o powierzchni 3,90 ha.

Celem sporządzenia zmiany przedmiotowego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania dla realizacji elektrowni słonecznej, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, rozumianej jako instalacja odnawialnego źródła energii, którą stanowi system fotowoltaiczny wraz z towarzyszącą infrastrukturą, uzbrojeniem terenu (w tym stacje transformatorowe wyłącznie SN/nn) a także połączony z tym zespołem magazyn energii.

Na obszarze zmiany planu (terenie działki nr 314/2 obręb Suchy Dąb) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmujący obszar wsi Suchy Dąb zatwierdzony Uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy w Suchym Dębnie z dnia 12 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 5 poz. 41 z dnia 14.01.2004 r.), zmieniony Uchwałą Nr 0007.XVIII.155.2012 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Suchy Dąb, gmina Suchy Dąb. Uchwała zmieniająca z 2012 roku dotyczy zmiany ustaleń tekstowych w zakresie dopuszczenia na obszarze planu lokalizacji ponadlokalnej podziemnej sieci elektroenergetycznej wysokich napięć wraz z siecią telekomunikacyjną oraz inną niezbędną infrastrukturą techniczną związaną z budową i funkcjonowaniem przedsięwzięcia.

Przeznaczenie terenu działki nr 314/2 obręb Suchy Dąb ustalone w powyższym obowiązującym planie miejscowym ze zmianą to:

R

- *funkcja podstawowa – teren upraw polowych*
- *funkcja dopuszczalna - zabudowa mieszkaniowa zagrodowa wraz z zabudową towarzyszącą* (siedliska rolnicze), lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacja drogowa niezbędne dla funkcjonowania zabudowy i obiektów budowlanych, lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokich napięć, lokalizacja podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizacja innych urządzeń i infrastruktury technicznej, podziemnych i naziemnych, związanych z budową i funkcjonowaniem sieci, między innymi: urządzeń kontrolnych, monitorujących, miejsc rewizji, obiektu kompensacji mocy biernej, punktów rozdzielczych oraz innych,*

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Suchy Dąb (zatwierdzonym Uchwałą Nr 0007.XXVI.209.2021 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 19 kwietnia 2021 r.) dla obszaru zmiany planu (działki nr 314/2 obręb Suchy Dąb) nie określono kierunków zagospodarowania i rozwoju czyli należy rozumieć, iż teren ten pozostawiono w użytkowaniu rolniczym. W południowo - wschodnim narożniku działki nr 314/2 została wskazana strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Na terenach rolniczych postuluje się w Studium 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 fitomelioracyjnej i krajobrazowej.*

W Studium określono następujące kierunki lokalizacji 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 wyszczególnionymi 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.

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 wartość zabytkową; zaleca się lokalizację obiektów w miejscach niewidocznych z głównych ciągów komunikacyjnych, na tyłach obiektów.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego, na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), nie podlega obowiązkowi stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST. 2 - 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował nowe przeznaczenie terenów z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie na rysunku planu przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej ogólnodostępnej

(dz. nr 262 obręb Suchy Dąb – poza obszarem planu) a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości obiektów, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, minimalnej i maksymalnej liczby miejsc do parkowania. Ustalenia zmiany planu umożliwiają realizację elektrowni słonecznej w odległości nie mniejszej niż 64 m od terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz w odległości nie mniejszej niż 140 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej ogólnodostępnej (dz. nr 262 obręb Suchy Dąb – poza obszarem planu);

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych;

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektów zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r. – działki nr 127 i 314/2” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, marzec 2024 r.) oraz wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r. – działka nr 314/2” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, kwiecień 2024 r., aneks z dnia 5 stycznia 2025 r.).

Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – obowiązują przepisy uchwały nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 roku.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody, na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), nie dotyczy tych przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Dla elektrowni słonecznej posiadającej status przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powyższych przepisów odrębnych, wymagane będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Realizacja elektrowni słonecznej będzie możliwa, o ile ocena wykaże, że nie wystąpi na etapach jej budowy, eksploatacji i likwidacji negatywny wpływ na ochronę przyrody i krajobrazu Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Zmiana planu ustala udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie przeznaczonym pod zabudowę elektrowni słonecznej nie mniejszy niż 90% powierzchni działki budowlanej oraz definiuje powierzchnię biologicznie czynną jako teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.

Ustalenia zmiany planu zachowują przebieg istniejących rowów melioracyjnych wzdłuż północnej i wschodniej granicy obszaru zmiany planu oraz nakładają obowiązek zachowania rowów melioracyjnych jako otwartych rowów odwadniających z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, ich ciągłości i drożności, dopuszczając ich przebudowę bez zmiany przebiegu i kierunku odpływu. Zmiana planu dopuszcza realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych na rowach oraz realizację przejazdów przez rowy pod warunkiem zastosowania przepustu.

Ustalenia zmiany planu wprowadzają szereg nakazów i zakazów w zakresie ochrony środowiska, które zostały zawarte w § 6 ust. 2 uchwały.

Użytki rolne, który występują na obszarze zmiany planu to grunty orne klasy RIVa oraz grunty pod rowami klasy W-RIVa. Na obszarze zmiany planu nie występują grunty leśne.

Dokument nie obejmuje terenów, które wymagają uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Z uwagi na przedmiot planu, który nie przeznaczają terenów pod zabudowę wymagającą zaopatrzenia w wodę, ciepło ani odprowadzenia ścieków bytowych (planowana instalacja fotowoltaiczna będzie bezobsługowa i nie będzie wymagała budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, natomiast na terenie rolnictwa ustalenia planu nie dopuszczają zabudowy innej niż sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej), nie zostały ustalone wymagania ani zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych ani zaopatrzenia w ciepło.

Ustalenia zmiany planu określają zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych na terenie działki budowlanej związanej z obiektem, a z powierzchni parkingów i innych powierzchni obsługi komunikacji samochodowej, w tym z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej znaczonej symbolem KR – powierzchniowo na terenie działki.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego nr 9 w miejscowości Suchy Dąb oraz objęcie stanowiska archeologicznego ochroną konserwatorską.

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

Na obszarze zmiany planu nie ustala się ogólnodostępnych przestrzeni publicznych ani terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na pobyt ludzi, stąd ustalenia zmiany planu nie odnoszą się do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- ustalenie niewielkiej wysokości obiektów budowlanych do 4 m, które z drogi powiatowej 2225G z Suchego Dębu do Ostrowite, położonej w odległości ok. 120 m od planowanej elektrowni słonecznej, będą wtapiały się w krajobraz rolniczy z obiektami istniejącej oczyszczalni ścieków oraz obiektami usługowo-magazynowymi składu opału, które zlokalizowane są w sąsiedztwie,
- ustalenie od strony terenów zabudowy wsi Suchy Dąb oraz od strony dogi powiatowej Suchy Dąb – Ostrowite, obowiązku realizacji bariery wizualnej dla terenu elektrowni słonecznej, w formie wielowarstwowej zieleni izolacyjno – krajobrazowej na terenie zieleni oznaczonym symbolem Z, aby teren zabudowany systemem fotowoltaicznym wraz z towarzyszącą infrastrukturą (stacjami transformatorowymi Sn/Nn i magazynami energii) nie wyróżniał się w otoczeniu płaskich pól uprawnych, ale wtapiał się w istniejący krajobraz,
- pozostawienie wschodniej części terenu działki nr 314/2 o głębokości około 91 m w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym w celu izolacji funkcjonalno–krajobrazowo–optycznej planowanej elektrowni słonecznej (terenów o industrialnych charakterze zabudowy) od istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejących terenów rekreacyjnych (ogrodów),

- pozostawienie zachodniej części terenu działki nr 314/2 o głębokości 140 m w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym w celu spełnienia wymogu ochrony krajobrazu kulturowego Żuław określonego przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – zastosowanie rozwiązania niwelującego negatywne oddziaływanie i ingerencję w krajobraz kulturowy polegający na rozbiću terenu przeznaczonego pod inwestycję elektrowni słonecznej;

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów pod lokalizację elektrowni słonecznej, a także ustalenie dla tych terenów stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

c) prawo własności – obszar objęty zmianą planu stanowi własność osoby fizycznej;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zachodnia część obszaru zmiany planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Pruszcz Gdański, gdzie występują ograniczenia wysokości zabudowy do 150 m n.p.t.

e) potrzeby interesu publicznego - na obszarze zmiany planu nie ustala się ogólnodostępnych przestrzeni publicznych. Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w korytarzu Strategicznego Studium Lokalizacyjnego Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 5 oraz nr 242 na odcinkach Grochowalsk – Grudziądz – Warlubie oraz Grudziądz – Gdańsk;

f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Dokument umożliwi realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania planowanego zagospodarowania terenów, obiektów i urządzeń, a w szczególności obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru zmiany planu.

Z uwagi na przedmiot planu, który nie przeznaczają terenów pod zabudowę związaną z pobytem ludzi, nie zostały ustalone wymagania ani zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych ani zaopatrzenia w ciepło.

g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

Dokument nie przeznaczają terenów pod zabudowę związaną z pobytem ludzi, stąd nie zachodzi potrzeba zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Suchy Dąb była sporządzona w czerwcu 2014 r. i obejmowała lata 2008-2013. Rada Gminy Suchy Dąb podjęła Uchwałę Nr 0007.XLVI.347.2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której stwierdzono, iż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne, ale zwrócono jednocześnie uwagę na fakt [cyt.]: „składane wnioski do obowiązujących planów miejscowych świadczą o potrzebie dokonania ich zmian, jednakże powinno to następować po każdorazowej, dokładnej analizie zasadności przystąpienia do zmiany planu miejscowego, uwzględniającej przede wszystkim interes publiczny,

możliwości budżetowe gminy i realne, uzasadnione prognozami demograficznymi oraz istniejącymi trendami potrzeby rozwojowe gminy w zakresie lokalizacji nowej zabudowy”.

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego sporządzana jest na wniosek właściciela nieruchomości.

Z uwagi na zakres i przedmiot niniejszego dokumentu, który nie przeznacza terenów pod zabudowę związaną z pobytem ludzi, brak jest zasadności określania w planie wymogów uniwersalnego projektowania.

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r. jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania dla realizacji elektrowni słonecznej rozumianej jako instalacja odnawialnego źródła energii, którą stanowi system fotowoltaiczny wraz z towarzyszącą infrastrukturą, uzbrojeniem terenu (w tym stacje transformatorowe wyłącznie SN/nn) a także połączony z tym zespołem magazyn energii.

2. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy terenu działki nr 314/2 obręb Suchy Dąb, o powierzchni 3,90 ha, ograniczonego:

- od strony zachodniej - drogą wewnętrzną ogólnodostępną, własność Gminy Suchy Dąb,
- od strony północnej - rowem melioracyjnym nr R-B-73, terenami upraw polowych oraz teren zabudowy usługowo-magazynowej (skład opału),
- od strony wschodniej - rowem melioracyjnym nr R-B-75, terenami ogrodów warzywno-owocowych planowanymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- od strony południowej - rowem melioracyjnym i terenami upraw polowych.

Obszar zmiany planu stanowi teren nadal intensywnie użytkowany rolniczo (pole uprawne), który położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów magazynowo-składowych i usługowych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulicy Sportowej i ulicy Polnej wsi Suchy Dąb, gminnej oczyszczalni ścieków oraz terenów intensywnie użytkowanych rolniczo oraz terenów ogródków warzywno-owocowych i rekreacyjnych.

Dojazd do terenu działki nr 314/2 odbywa się z drogi wewnętrznej, ogólnodostępnej, własność Gminy Suchy Dąb (dz. nr 262) o jezdni z płyt betonowych. Przez obszar zmiany planu nie przebiegają sieci infrastruktury technicznej.

3. Konsultacje społeczne.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Suchy Dąb, obejmującego fragment obszaru wsi Suchy Dąb, uchwalonego uchwałą nr IX/51/2003 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 12 listopada 2003 r. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Wójt Gminy Suchy Dąb w dniu 29 listopada 2023 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. zmiany planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Dąb, na stronie <http://www.e-bip.pl> oraz w gazecie „Dziennik Bałtycki” z dnia 27 lutego 2025 r. W trakcie procedury wpłynęły 3 wnioski instytucji oraz 1 wniosek gestora sieci (Energa-Operator SA).

Wnioski instytucji zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu. Wniosek gestora sieci został częściowo uwzględniony w projekcie zmiany planu.

4. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji elektrowni słonecznej o wysokości obiektów do 4 m, na terenie o powierzchni 1,64 ha.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów przez Gminę Suchy Dąb wynikających z zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej (budowy dróg publicznych, budowy publicznych terenów zieleni, budowy wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowy kanalizacji sanitarnej z urządzeniami, budowy kanalizacji deszczowej z urządzeniami).

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani poniesienia kosztów w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z możliwością sprzedaży gruntów gminnych.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z tytułu podatków od nieruchomości.