

## **Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu studium**

### **1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to dokument własny samorządu gminy Suchy Dąb, sporządzany przez Wójta Gminy, na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2016 poz.778, z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Suchy Dąb z dnia r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Dąb.

Studium... nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych w gminie decyzji administracyjnych. Jest natomiast wykładnią gminnej polityki przestrzennej i jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych, a ponadto ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium ma również na celu uporządkowanie informacji o gminie, zebranie danych o występujących i przyszłych uwarunkowaniach decydujących o rozwoju gminy Suchy Dąb oraz wskazanie takich kierunków zagospodarowania, takich zasad polityki przestrzennej, aby jak najlepiej zharmonizować przyszły rozwój gminy, wykorzystać posiadane szanse i spełnić oczekiwania społeczności naszej gminy.

Obecny projekt studium stanowi zmianę, a właściwie aktualizację (obejmuje obszar całej gminy) dotychczasowego dokumentu studium uchwalonego w 2003r. (zmienianego w niewielkich fragmentach i niewielkim zakresie pięciokrotnie w latach 2007-2013. W okresie obowiązywania dotychczasowego studium nastąpiły zasadnicze zmiany prawne uzasadniające podjęcie prac nad projektem zmiany studium, przede wszystkim zmiana ustawy regulującej kwestie zagospodarowania przestrzennego, zmiana innych przepisów odrębnych, czy wejście w życie nowych ustaw i rozporządzeń, np. z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody czy ochrony zabytków, ale także zmiany dokumentów strategicznych kraju i województwa określających zasady polityki przestrzennej ponadlokalnej.

Główne kierunki rozwojowe poszczególnych miejscowości gminy oraz dyspozycje terenowe dla rozwoju nowych funkcji nie zmieniły się znacząco, ale wymagały one uściślenia zasięgu przestrzennego terenów rozwojowych oraz uszczegółowienia zapisów ustaleń w dostosowaniu do zmienionych wymogów prawnych. Studium odpowiada także na współczesne wymogi w zakresie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (biogazowni rolniczych i ogniw fotowoltaicznych), wskazując na obszarze gminy obszary możliwej lokalizacji takich funkcji. Jednocześnie w opracowanej zmianie studium zrezygnowano z wyznaczenia na obszarze gminy terenu rozmieszczenia elektrowni wiatrowych, który we wcześniejszej polityce przestrzennej gminy wskazywany był w południowej części gminy, w rejonie miejscowości Koźliny i Krzywe Koło. Studium uwzględnia też w dużej mierze złożone wnioski składane przez zainteresowane osoby i instytucje o zmianę przeznaczenia gruntów na cele budowlane – głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Nieuwzględnione pozostały jedynie wnioski dotyczące obszarów położonych w znacznym oddaleniu od zwartych terenów zabudowanych wsi, bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Prognoza demograficzna opracowana dla gminy Suchy Dąb wskazuje na wzrost liczby ludności. Jednocześnie następować będą istotne zmiany w strukturze wiekowej mieszkańców gminy, co znacznie wpłynie na potrzeby społeczno-gospodarcze rozwoju gminy. Do 2030r. nastąpi spadek liczby dzieci i młodzieży (0-17 lat) o ok. 8%, zmniejszeniu również będzie ulegała także społeczność w grupie produkcyjnej (18-59/60) - liczba osób w tym przedziale wiekowym skurczy się o ok. 4%. Największe zmiany nastąpią w grupie poprodukcyjnej (60/65 i więcej), prognozowany jest wzrost liczebności w tej grupie o ponad 90% w stosunku do stanu obecnego. Dynamiczny wzrost liczebności najstarszej grupy wiekowej będzie wymuszać zwiększoną potrzebę rozwoju opieki społecznej.

Uwzględniając wskaźniki prognoz GUS dotyczących przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym na terenach wiejskich województwa pomorskiego, które przewidują spadek liczby osób w gospodarstwie, do 2030r. liczba gospodarstw domowych wzrośnie w stosunku do stanu obecnego o ok. 13%. W stanie istniejącym, aby zapewnić 100% samodzielności zamieszkiwania (jedno gospodarstwo domowe na 1 mieszkanie), brakuje ponad 260 mieszkań. Uwzględniając zwiększenie liczby gospodarstw domowych do roku 2030 potrzeba będzie dalszych 150 mieszkań. Zapotrzebowanie na tereny zabudowy wyznacza ponadto przewidywana poprawa wskaźników jakości zamieszkiwania, w szczególności przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę. Zakłada się wzrost do roku 2030 do ok. 25m<sup>2</sup> na osobę, co oznacza przyrost powierzchni użytkowej netto ok. 16tys. m<sup>2</sup>, co przekłada się na ok. 115 mieszkań/domów. Dodatkowo przygotowana na potrzeby studium prognoza nie uwzględniała migracji w ramach obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego. Zgodnie z prognozami zawartymi w projekcie nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (2016), prognozowany jest wzrost migracji ludności z miast na obszary wiejskie, w szczególności w obszarze metropolitalnym Trójmiasta, w granicach którego zlokalizowana jest gmina. Prognozowany wzrost liczby ludności w wyniku migracji dla gminy Suchy Dąb wynosi ok. 5%. Skutkuje to zapotrzebowaniem na kolejne 70 mieszkań.

Sumując powyższe, ustalono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi około 595 mieszkań. W gminie Suchy Dąb planowana jest prawie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zatem liczba mieszkań przekłada się na liczbę działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Porównując szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową oraz maksymalną chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych stwierdzono, iż nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów rozwojowych o funkcji mieszkaniowej w perspektywie do roku 2030. W dalszej perspektywie możliwe jest powstanie takiego zapotrzebowania, jednak prognozowanie w tak długim okresie czasu obarczone jest dużym ryzykiem błędu.

Chłonność terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę o funkcji usługowej zaspokaja szacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej (handlu, rzemiosła, usług społecznych), w związku z tym nie ma potrzeby wyznaczania w studium nowych terenów rozwojowych o funkcji usługowej.

Zapotrzebowanie na tereny zabudowy gospodarczej, 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 szacuje się wzrost zapotrzebowania na tereny o funkcji usługowo-produkcyjnej o około 25 000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej. Maksymalna chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych na ten cel wynosi ok. 14 400m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej. Stwierdzono więc potrzebę wyznaczenia w studium nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej, magazynowej, składowej.

Gmina Suchy Dąb ma charakter rolniczy – grunty rolne będą nadal wykorzystywane dla intensywnej gospodarki rolnej. Istniejące walory środowiska przyrodniczego oraz wartości dziedzictwa kulturowego (obszary i obiekty zabytkowe) predysponują obszar gminy także dla rozwoju funkcji turystycznych – agroturystyki i rekreacji.

Władze samorządowe same rozstrzygają, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań samorządu w poszczególnych dziedzinach, które mają odniesienie do przestrzeni.

Do projektu zmiany studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie ustawą z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353), przeprowadzanej dla dokumentu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Dąb.

## **2. Skrót ustaleń studium**

W pierwszej części studium „Uwarunkowania” przedstawiono uwarunkowania z podziałem na uwarunkowania zewnętrzne sformułowane w dokumentach strategicznych i planistycznych o zasięgu ponadlokalnym, w tym w szczególności plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz uwarunkowania wewnętrzne, tkwiące w przestrzeni gminy z podziałem na kategorie określone w art. 10, ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie uwarunkowań przestrzennych oraz biorąc pod uwagę wyniki analiz środowiskowych, ekonomicznych i społecznych, sporządzoną prognozę demograficzną do roku 2030 i określone zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie sformułowano ustalenia studium, które stanowią wykładnię polityki przestrzennej gminy na najbliższe lata.

W zakresie głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wyznacza się w studium generalne typy obszarów:

1. obszary funkcji związanych z osadnictwem:
2. obszary rozmieszczenia obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW
3. pozostałe obszary dotychczasowego użytkowania rolniczego.

### **Ad. 1 Obszary funkcji związanych z osadnictwem tworzą:**

- a) zwarty obszar zabudowy wsi – tereny docelowo zabudowane i zainwestowane
- b) pasma osadnicze
- c) zespoły zabudowy o funkcji nierolniczej – potencjalne tereny inwestycyjne;
- d) obszary możliwych przekształceń dawnych baz produkcji rolniczej

zwarty obszar zabudowy wsi tworzą obszary zabudowane i ich najbliższe sąsiedztwo, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej. w obszarze tym wyznaczono:

- obszary istniejącej zabudowy – obecnie zabudowane i zainwestowane, gdzie dopuszcza się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w ramach zabudowy dla potrzeb istniejących i przyszłych właścicieli nieruchomości zgodnie z zasadą kontynuacji funkcji
- obszary kontynuacji zabudowy – dotychczas niezabudowane i niezainwestowane, stanowiące najbliższe sąsiedztwo terenów zainwestowanych, na których lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje konieczności budowy nowych dróg publicznych oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się

w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej

pasma osadnicze – to obszary wynikające ze złożonych wniosków o zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, położone poza zwartym obszarem zabudowy wsi i posiadające przeznaczenie rolne w obowiązujących planach miejscowych. 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.

zespoły zabudowy o funkcji nierolniczej – potencjalne tereny inwestycyjne – na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej wiodącej funkcji określonej w studium, wynikające najczęściej z tak określonego przeznaczenia terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i stanowiące nowe zespoły zabudowy w strukturze gminy, tzn. wymagające kompleksowych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej.

możliwe przekształcenia baz produkcji rolniczej na funkcje produkcyjno-usługowe - do takich obszarów zalicza się dawne bazy produkcji rolniczej oraz magazynów i składów w miejscowościach: Grabiny zameczek, Suchy Dąb, Krzywe Koło, Koźliny, Steblewo. Celem 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 należytej roli w strukturze gminy.

#### **ad.2 obszary rozmieszczenia obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych.**

lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych – dopuszcza się lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych w obrębie obszarów istniejącego i planowanego zainwestowania w wyznaczonym w studium docelowym obszarze zwartej zabudowy wsi jako instalacje montowane na istniejących budynkach lub jako zespoły wolnostojących urządzeń oraz w terenach o funkcji nierolniczej także jako instalacje wolnostojące montowane na terenie. preferowana jest w szczególności lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych w terenach przemysłowych, magazynowych i składowych, istniejących i projektowanych lub wskazanych w studium do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych.

biogazownie – preferowana jest na obszarze gminy budowa biogazowni rolniczych, lokalizacja w miejscowości Grabiny Zameczek, dla której wszczęta została procedura postępowania środowiskowego została wskazana w studium, dla pozostałych obiektów lokalizacja nie została ustalona, konieczne jest sporządzenie stosownych analiz w celu ustalenia optymalnej lokalizacji.

#### **ad. 3 Pozostałe obszary dotychczasowego użytkowania rolniczego**

Pozostałe obszary gminy to tereny dotychczas niezabudowane i nie przeznaczone do zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną, możliwych lokalizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na którym istotnym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji gruntów rolnych.

Ponadto wyznaczono gminie tereny możliwej lokalizacji ogrodów działkowych, w tym także jako relokacja Rodzinnych Ogrodów Działkowych z obszaru miasta Gdańsk.

Nowe tereny inwestycyjne gminy położone są w sąsiedztwie miejscowości, z dostępem do dróg publicznych, tak aby obsługa komunikacyjna i zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną

nie powodowały nadmiernych kosztów a rozwój gminy następował w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, ograniczając rozpraszanie zabudowy.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym obszarów kontynuacji zabudowy, nowych terenów inwestycyjnych czy obszarów użytkowania rolniczego zostały zawarte w ustaleniach studium, w odniesieniu do konkretnych terenów. W nawiązaniu do przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego zaproponowano kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Oprócz polityki rozwojowej gminy, studium określa działania ochronne niezbędne dla ochrony cennych obszarów i obiektów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w nawiązaniu do ponadlokalnej polityki ochronnej.

Wskazane w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zabezpieczają potrzeby rozwojowe gminy w perspektywie kilkunastu najbliższych lat i są dostosowane do możliwości rozwojowych gminy. Tereny wyznaczone w Studium na cele inwestycyjne dla potrzeb lokalizacji nowej zabudowy, w większości nie są nowymi terenami inwestycyjnymi wyznaczonymi do zabudowy po raz pierwszy w projekcie zmiany Studium. Obszary te są obszarami, które zostały już wcześniej przeznaczone pod zabudowę na podstawie różnych działań np.:

- w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- w dotychczas obowiązującym studium,
- tereny, które są zabudowane dawnymi budynkami dawnych PGR obecnie niewykorzystywanymi z potencjałem do przekształceń, także w kierunku funkcji nierolniczych.

Zaprojektowane tereny inwestycyjne w studium są:

- adekwatne do zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową gminy;
- adekwatne do zapotrzebowania na zabudowę usługową (przy założeniu, iż usługi społeczne będą także lokalizowane w terenach mieszkaniowo-usługowych) w gminie;
- adekwatne do zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną, magazynów i składów oraz usług komercyjnych,
- adekwatne do zapotrzebowania na inne funkcje, ważne dla jakości życia mieszkańców i prawidłowego funkcjonowania zabudowy.

Opracowała  
**mgr Karolina Suchojad**  
PPR „dom” sp. z o. o.  
ul. Kościuszki 34G  
83-200 Starogard Gdański

**Przewodniczący Rady Gminy Suchy Dąb**