

**PRZEDSIĘBIORSTWO  
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

**PROJEKTOWO -**

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

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

**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 .....	5
1.1. Wstęp .....	5
1.2. Cele generalne polityk przestrzennych .....	6
1.3. Prognozy demograficzne dla gminy Suchy Dąb do roku 2030 .....	7
1.4. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z szacunkiem chłonności terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zabudowę .....	8
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. ....	9
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	9
2.1.1. Funkcje związane z osadnictwem .....	9
2.1.2. Obszary rozmieszczenia obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW .....	14
2.1.3. Pozostałe obszary dotychczasowego użytkowania rolniczego .....	15
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy .....	15
2.2.1. Obszary istniejącej zabudowy i jej dogęszczenia .....	15
2.2.2. Obszary zespołów zabudowy o funkcji nierolniczej .....	16
2.2.3. Obszary rozmieszczenia obiektów związanych z lokalizacją urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych .....	17
2.2.4. Obszary kontynuacji gospodarki rolnej .....	18
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	18
2.3.1. Osnowa ekologiczna gminy – kierunki kształtowania .....	18
2.3.2. Kierunki kształtowania ekologicznych warunków życia ludzi .....	19
2.3.3. Obszary i zasoby środowiska objęte ochroną prawną .....	20
2.3.4. Zasoby środowiska postulowane do objęcia ochroną prawną .....	20
2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	20
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	24
2.5.1. Układ komunikacji drogowej .....	24
2.5.2. Parkowanie pojazdów .....	26
2.5.2. Komunikacja zbiorowa .....	27
2.5.3. Ścieżki rowerowe i szlaki turystyczne .....	28
2.5.4. Rekomendacje działań i opracowań planistycznych, projektowych itp. dot. systemów komunikacji w gminie. ....	29
2.5.5. . Wnioski, postulaty dotyczące rozwoju systemów komunikacji dla gmin sąsiednich, działań i projektów powiatu, województwa .....	29
2.5.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej .....	30
2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	34

**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 .....	35
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.....	36
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 .....	36
2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	36
2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	38
2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny ..	40
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 .....	40
2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane .....	40
2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	41
2.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	41

# 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. (t.j. Dz. U. z 2016r poz. 778), 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 krajobrazowego<sup>1</sup>,*
  - 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. Nr 41, poz. 412 z późn. zm.)*
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;*

---

<sup>1</sup> W okresie sporządzania projektu studium nie sporządzono w województwie pomorskim audytu krajobrazowego

część II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

---

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 m<sup>2</sup>, 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.

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 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 rewaloryzacji, 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. Prognozy demograficzne dla gminy Suchy Dąb do roku 2030

Prognoza demograficzna została przedstawiona w części tekstowej I studium, uwarunkowania pkt 3.7.6. Prognoza liczby ludności gminy Suchy Dąb do roku 2030.

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

- Przyjęto wzrost liczby ludności o blisko 6% - jest to wzrost liczby ludności nie uwzględniający migracji w ramach obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego;
- Prognozowana liczba gospodarstw domowych w 2030r. – 1460, wzrost o ok. 13%;
- Stopniowe starzenie struktury wieku – wzrost liczebności w grupie poprodukcyjnej (60/65 i więcej lat) aż o ok 90% do 2030r., zmniejszenie liczebności w grupie produkcyjnej i przedprodukcyjnej;
- Zmniejszenie przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym, do ok 2,98 w roku 2030;
- 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” PPR „DOM” sp. z o. o. kwiecień 2016r.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie Suchy Dąb oszacowano na ok. **83 300m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, natomiast chłonność maksymalna terenów wyznaczonych w planach miejscowych wynosi **ok 104 275m<sup>2</sup>**, co przekracza zapotrzebowanie o ok. 25%. Szacując jednakże realny stopień wykorzystania chłonności **zabudowy mieszkaniowej** (oszacowany na podstawie dotychczasowych trendów, wynikających z obserwacji wykorzystania planów miejscowych funkcjonujących w gminie prawie 13 lat) stwierdzono, iż do roku 2030 wynosi ona: **74 282m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

WNIOSEK: **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.

Szacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej (handlu, rzemiosła, usług społecznych określono na ok 7500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej. Chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych na zabudowę usługową, lub możliwą do realizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej wynosi ok. 10380m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowej.

WNIOSEK: **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 wynosi ok. 14 400m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej.

WNIOSEK: **występuje potrzeba wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych dla zabudowy gospodarczej, o funkcji usługowo-produkcyjnej, magazynowej i składowej.**



## **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 dotychczas użytkowane rolniczo.

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.

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

*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

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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 Kożliny 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 niezwiązanej 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 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 zwanego 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 Kożliny) 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 1161/XLVII/10 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. Nr 80, poz. 1455), w tym zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100m od linii brzegowej cieku. (z wyjątkami ustalonymi w uchwale).

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Zespoły zabudowy o funkcji nierolniczej - potencjalne tereny inwestycyjne**

Są to takie obszary, 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. tereny te 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 i dlatego te tereny nadal stanowią zespoły zainwestowania o charakterze nierolniczym, będące ofertą inwestycyjną gminy.

W nowych zespołach, oznaczenia terenu wskazane na planszy graficznej „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określają następującą podstawową funkcję terenu:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

M/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

U/P - zabudowa usługowo-produkcyjna.

Ogółem pod zainwestowanie nierolnicze w postaci zespołów zabudowy wskazanych w studium, przeznaczonych jest około 50,43 ha terenu, w tym:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) około 5,45 ha terenu,
- pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (M/U) około 19,44 ha terenu,
- pod zabudowę usługowo- produkcyjną – usługi, magazyny, składy, produkcja (U/P) około 25,54 ha terenu.

Szczegółowe zestawienie nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w studium przedstawia poniższa tabela.

**Zestawienie nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium <sup>2</sup>**

Lp. <sup>3</sup>	Oznaczenie terenu	Lokalizacja	Powierzchnia [ha]
1	1.M/U	Grabiny Zameczek	2,95
2	2.U/P	Grabiny Zameczek	3
3	3.U/P	Grabiny Zameczek	3,32
4	4.U/P	Grabiny Zameczek	1,45

<sup>2</sup> Zaznaczone kolorem szarym i pogrubioną czcionką nowe tereny inwestycyjne stanowią zespoły zabudowy o funkcji nierolniczej, dotychczas nie przewidywane na lokalizację funkcji nierolniczych; pozostałe tereny stanowią obszary przeznaczone pod zabudowę na podstawie wcześniejszych dokumentów planistycznych gminy (planów miejscowych obowiązujących i dotychczasowego studium)

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

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5	5.U/P	Grabiny Zameczek	1,33
6	MN	Grabiny Zameczek	2,77
7	U/P	Grabiny Zameczek	3,57
8	MN	Grabiny Zameczek	0,6
9	U/P	Grabiny Zameczek	1,36
10	M/U	Suchy Dąb	16,49
11	MN	Suchy Dąb	2,08
12	U/P	Krzywe Koło	4,98
13	U/P	Steblewo	4,84
14	14.U/P	Koźliny	1,69
suma			50,43

**Możliwe przekształcenia baz produkcji rolniczej na funkcje produkcyjno-usługowe także niezwiązane z rolnictwem**

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

- Grabiny Zameczek,
- Suchy Dąb,
- 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 Motława, tereny rekreacyjno-sportowe w miejscowościach: Suchy Dąb i Krzywe Koło (tereny planowane do przejęcia przez gminę od Agencji Nieruchomości Rolnych), teren zieleni urządzonej w sąsiedztwie zamku w Grabinach Zameczku, czy funkcja rekreacyjna (plac zabaw, mała architektura, siłownia zewnętrzna) w Suchym Dębnie, które zostały wskazane na załączniku graficznym.

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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 funkcjonalnych, np. świetlicami wiejskimi, w związku z czym mogą wymagać niewielkich nakładów inwestycyjnych, zaś efekt tych działań może być znaczący w skali gminy i regionu.

**Planowana lokalizacja cmentarza**

W miejscowości Suchy Dąb, na południe od zwartej 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 miejscowości Suchy Dąb, w związku z koniecznością budowy drogi dojazdowej do oczyszczalni ścieków nastąpiła konieczność przeniesienia ogródków działkowych funkcjonujących w tym miejscu. Planowana jest lokalizacja ogrodów działkowych w południowo-zachodniej części wsi, w terenie przeznaczonym w obowiązującym planie miejscowym na funkcje mieszkaniową, a dotychczas niezainwestowanym. Niezbędne będzie zmiana przeznaczenia terenu ustalająca możliwość lokalizacji ogrodów działkowych w tym rejonie. Lokalizację terenu wskazano na planszy graficznej „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Ponadto 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.

**2.1.2. Obszary rozmieszczenia obiektów produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW****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, zarówno istniejących jak i projektowanych lub wskazywanych w studium do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych.

**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

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 oraz lokalizacja obiektów uzależniona jest od wielkości obszaru obsługi i możliwości rozbudowy sieci biogazu a także od warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.

### 2.1.3. 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.

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

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 terenu o wiodącej funkcji mieszkaniowej MN**

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- jako towarzyszące funkcje dopuszcza się zabudowę usługową – usługi nieuciążliwe typu handel, gastronomia, administracja, drobne rzemiosło oraz tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikację wewnętrzną;
- wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni 900m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działek
- dla zespołu zabudowy w ilości 10 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsca postojowe ogólnodostępne,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej i wodociągowej oraz w perspektywie rozwoju sieci kanalizacyjnej do systemów zbiorowego odprowadzania ścieków.



**dla terenu o wiodącej funkcji mieszkaniowej i usługowej M/U**

- podstawowe przeznaczenie terenów zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i / lub zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe typu handel, gastronomia, administracja, drobne rzemiosło oraz tereny zieleni publicznej (skwery, zieleńce, boiska, place zabaw, itp.) i komunikację wewnętrzną;
- wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000m<sup>2</sup>, powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działek
- dla zespołu zabudowy w ilości 10 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1500m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsca postojowe ogólnodostępne,
- dla terenów usługowych zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji,
- tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej oraz w perspektywie rozwoju sieci kanalizacyjnej do systemów zbiorowego odprowadzania ścieków.

**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 1500m<sup>2</sup>),
- konieczność zabezpieczenia miejsc parkingowych w ramach własnych terenów.

**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 rolnicze**

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.

#### **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 wyłącznie związana z prowadzoną gospodarką rolną, leśną lub ogrodniczą (zabudowa zagrodowa), niepowodująca konieczności zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze (za wyjątkiem komunikacji i infrastruktury technicznej);
- 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 emisję 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;
- 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;
- Zabezpieczyć ludzi przed przyrodniczymi zjawiskami katastroficznymi oraz kontrolować stan istniejących zabezpieczeń – wałów przeciwpowodziowych
- Zwiększyć potencjał percepcyjno-behawioralny środowiska.

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 **nie sporządziła** dotychczas Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami, choć jego obowiązek 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 2014r. poz. 1446, ze 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”. W związku z brakiem takiego programu w gminie ustalenia w zakresie opieki nad zabytkami przedstawiono w niniejszym rozdziale z podziałem na grupy obiektów i obszarów podlegających ochronie.

Obszary i obiekty stanowiące cenne zasoby środowiska kulturowego objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych 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.

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

- wartościowe układy przestrzenne miejscowości

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 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):**

W obszarach i dla obiektów postulowanych do ochrony obowiązuje:

- 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 a także układ budynków i sposób zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w historycznych zespołach pod warunkiem zharmonizowania z istniejącą zabudową o wartościach historycznych,
- 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,
- ewentualny zakres rozbudowy i przebudowy budynków możliwy wyłącznie na zasadzie kontynuacji pierwotnych proporcji gabarytów obiektów, w porozumieniu z właściwym terenowo konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi (na etapie przygotowania projektu budowlanego),
- 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, Suchy Dąb, Grabiny Zameczek, Krzywe Koło, Koźliny, Steblewo.

W obszarach historycznych granic układu przestrzennego obowiązuje:

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- przedmiotem ochrony są: historyczne podziały własnościowe, historyczny układ komunikacyjny, 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,
- 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**

***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 sieć 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.

**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). 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. 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**

Ogólne zasady ochrony dla zinwentaryzowanych obiektów archeologicznych są następujące:

- dla zinwentaryzowanych stref ochrony archeologicznej (zaznaczonych na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”) ustala się współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z właściwym organem do spraw ochrony zabytków – szczegółowe warunki dotyczące procesu realizacji inwestycji na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz przepisy prawa budowlanego odnoszące się do obiektów i obszarów zabytkowych,

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- na obszarze stanowiska wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej, w przypadku planowania inwestycji celu publicznego lub badań naukowych na jakiegokolwiek działania naruszające strukturę gruntu należy uzyskać pozwolenie właściwego organu ochrony zabytków,
- w folderach i przewodnikach turystycznych należy umieścić informacje o zabytkach archeologicznych, uzyskanych w trakcie prac wykopaliskowych.

## **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 wszystkim tranzytowy, w drugiej kolejności obsługi obszaru gminy.

Gmina Suchy Dąb położona jest w strefie oddziaływania głównego ośrodka województwa i jednocześnie położona jest w paśmie oddziaływania Korytarza Nadwiślańskiego przynależącego do nr VI Transeuropejskiej Sieci Transportowej<sup>4</sup>, do którego przynależą autostrada A1 oraz linia kolejowa 131 i droga krajowa 91.

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**

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 krajową nr 91 i linię kolejową nr 131.

---

<sup>4</sup>

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2009



**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego<sup>5</sup>, 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.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego Planu Województwa ustalają, iż dzięki położeniu gminy Suchy Dąb w strefie oddziaływania regionalnego korytarza nadwiślańskiego będącego częścią korytarza pan-europejskiego VI, główne elementy infrastruktury transportowej gminy (DW227 Pruszcz Gdański - Wocławki) zakwalifikowane są jako służące poprawie dostępności przede wszystkim wewnątrz województwa (szczególnie ważne dla obsługi województwa pomorskiego).

Plan Województwa ustala, że droga wojewódzka nr 227 na odcinku miasto Pruszcz Gdański - Wocławki powinna posiadać klasę techniczną drogi głównej Z (podtrzymanie klasy) i określa zadania inwestycyjne polegające na budowie nowych lub modernizacji odcinków w ciągu drogi wojewódzkiej jako szczególnie ważne (możliwe).

**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

---

<sup>5</sup>

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2009

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO – REALIZACYJNE „DOM” SP. Z O. O. W STAROGARDZIE GDAŃSKIM

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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 147016G z 2225G.

### **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),

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 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 m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu/powierzchni składowej,
- j. rzemiosło usługowe – min. 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> 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).

### 2.5.2. 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.

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 stajami kolejowymi. W przypadku zwiększonych natężeń ruchu kołowego należy zaplanować wydzielone z jezdni drogi rowerowe.

### 2.5.3. 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 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 rowerowe<sup>6</sup>:

- 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 pieszcy 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.

*Przebieg szlaków wskazano na załączonej mapie „Szlaki turystyczne – schemat”*

<sup>6</sup>

[www.turystyczny.powiat-gdanski.pl](http://www.turystyczny.powiat-gdanski.pl), [www.powiat-gdanski.pl](http://www.powiat-gdanski.pl), [www.pomorskieszlakipttk.pl](http://www.pomorskieszlakipttk.pl)

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

- „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 obecnie (08.2015) w początkowej fazie projektowania.

#### **2.5.4. 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.

#### **2.5.5.. 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.

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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.

### 2.5.6. 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 Dębnie,
- 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 Dębnie.

##### 1) Projektuje się:

- Budowę kanalizacji sanitarnej w miejscowości Grabiny Zameczek i odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-pompowym do kanalizacji sanitarnej w Suchym Dębnie, a następnie do oczyszczalni;
- Budowę kanalizacji sanitarnej w miejscowości Krzywe Koło i odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-pompowym do układu kanalizacji sanitarnej w Suchym Dębnie;
- Modernizację oczyszczalni ścieków w Suchym Dębnie

Powyższe inwestycje wynikają z wyznaczonej aglomeracji Suchy Dąb (Uchwała Nr 885/XL/14 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 czerwca 2014r.)

##### 2) 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 Dębnie.

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

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 Dębnie lub budowa oczyszczalni przydomowych, np. w systemie oczyszczalni hydrofitowych.

Do końca 2015r. będzie objętych zasięgiem systemu odprowadzania ścieków około 2410 mieszkańców gminy (z trzech wsi gminy – Suchy Dąb, Grabiny-Zameczek i Krzywe Koło), co stanowi ok. 60% 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. 86%.

**Systemy melioracyjne**

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

**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 średniego i niskiego napięcia. W miarę rozwoju przestrzennego gminy oraz wzrostu obciążenia konieczna będzie rozbudowa sieci średniego napięcia 15 kV oraz 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 łączy 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 (elektrowni wiatrowych) 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 farmy wiatrowych.

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizacje sieci elektroenergetycznych (średnich lub wysokich napięć) przebiegającej „tranzytem”, służącej do przesyłu energii elektrycznej z różnych źródeł wytwórczych istniejących i planowanych na obszarze i poza obszarem gminy.

**Zaopatrzenie w gaz**

Aktualnie na terenie gminy Suchy Dąb realizowany jest projekt budowy dystrybucyjnej sieci gazowej oraz przyłączanie odbiorców. Sieć gazociągów średniego ciśnienia obejmuje miejscowości: Grabiny Zameczek, Suchy Dąb, Krzywe Koło, Koźliny, Steblewo. Zapotrzebowanie na ciepło tych miejscowości stanowi ponad 70% potrzeb gminy.

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

**Zaopatrzenie w ciepło**

Zgodnie z „Załoženiami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Suchy Dąb” (2012) wskazano trzy warianty modernizacji gospodarki energetycznej gminy, oparte na wykorzystaniu dużych zasobów biomasy:

- **Wariant I** – wykorzystanie nadwyżek słomy i siana w postaci brykietów oraz drewna odpadowego z lasów a także lignocelulozowych roślin energetycznych w procesie spalania i zgazowania, w grzewczych urządzeniach indywidualnych i kotłowniach lokalnych;
- **Wariant II** – gazyfikacja gminy (miejscowości Suchy Dąb, Grabiny Zameczek, Koźliny, Krzywe Koło), na pozostałym obszarze spalanie i zgazowywanie biomasy
- **Wariant III** – budowa gminnej elektrociepłowni biogazowej, wykorzystującej zielone rośliny energetyczne do wytwarzania biogazu i energii elektrycznej, budowa sieci biogazu oraz wykorzystanie nadwyżek słomy i siana w postaci brykietów i drewna odpadowego na pozostałym obszarze gminy.

W związku z realizacją przez Polska Spółkę Gazownictwa sp. z o. o. sieci gazociągów średniego ciśnienia obejmującą miejscowości Grabiny Zameczek, Suchy Dąb, Krzywe Koło, Koźliny, Steblewo (planowane zakończenie inwestycji w 2015r.) aktualny jest wariant II.

Ponadto proponuje się:

- upowszechnianie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię elektryczną w postaci przydomowych elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 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 drogich nośników energii.



**Gospodarka odpadami**

Zgodnie z „Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa pomorskiego 2018” przyjętym uchwałą nr 416/XX/12 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 czerwca 2012 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. W przypadku gdy regionalna instalacja uległaby awarii lub nie mogłaby przyjmować odpadów z innych przyczyn dla RIPOK Gilwa Mała ma funkcjonować instalacja zastępcza: RIPOK Stary Las, RIPOK Tczew i RIPOK Szadółki, dla RIPOK Tczew RIPOK Stary Las, RIPOK Szadółki i RIPOK Gilwa Mała, a dla RIPOK Kommunalservice Vornkahl Polska - RIPOK Stary Las, RIPOK Szadółki i RIPOK Gilwa Mała.

Częstotliwość wywozu odpadów zbieranych selektywnie (tworzyw sztucznych, opakowań wielomateriałowych, szkła, metalu, papieru) oraz zmieszanych odpadów komunalnych określa Uchwała nr 0007.XXVI.224.2012 Rady Gminy Suchy Dąb z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie ustalenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania i zagospodarowania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości.

Zgodnie z ww. uchwałą:

- zmieszane odpady komunalne oraz odpady pozostałe po segregacji odbierane są na dwa tygodnie
- odpady surowcowe (tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe, szkło, metal, papier) odbierane są raz w miesiącu

**Kierunki rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej**

Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych (lokalnych i ponadlokalnych) zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji 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**

Wzdłuż istniejącego ropociągu Port Północny – Płock projektowane jest ułożenie drugiego rurociągu (po wschodniej stronie), a w przyszłości planowana jest budowa dalszych rurociągów o średnicy Dn 800 lub Dn 400.

## **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 (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) 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, państwowych szkół wyższych, 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 (Dz. U. poz. 1529), 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;

## część II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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;

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**

**Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko na lata 2007-2013**

W ramach Osi priorytetowej III - Zarządzanie zasobami i przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska – zaplanowano inwestycję **Kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe Żuław** na terenie Żuław Wiślanych.

**Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka na lata 2007-2013**

W ramach Osi priorytetowej V – Polska gospodarka na rynku międzynarodowym – zaplanowano inwestycję **Pętla Żuławska – rozwój turystyki wodnej** na terenie Żuław Wiślanych.

Inwestycje i programy zapisane w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego zaplanowane były do roku 2013. Aktualnie trwają prace nad nowymi programami operacyjnymi.

## **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 2000m<sup>2</sup>, 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).

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

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;

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 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**

Na obszarze gminy Suchy Dąb występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone przez zasięg obszarów zalewowych woda powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (powódź stuletnia) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%). Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zajmują na terenie gminy Suchy Dąb dno doliny Wisły, ograniczone wałem przeciwpowodziowym, oraz tereny wzdłuż biegu Motławy i Bielawy. Granice tych obszarów zostały przedstawione na załączniku graficznym *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Statut prawny tych obszarów reguluje ustawa Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 145, ze zm.), oraz rozporządzenia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

Zapisy dotyczące tych obszarów zostały sformułowane w art. 88l, ust. 1 ustawy:

*„Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:*

- 1) *wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;*
- 2) *sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;*
- 3) *zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczeniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.*

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 88l ust 2 ww. ustawy „Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów, o których mowa w ust. 1 określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.”

Uprawnionym do wydania decyzji zwalniającej z w/w zakazów, w przypadku gdy nie utrudni to ochrony przed powodzią, jest dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej (art. 88l, ust. 2 ustawy).

Statut prawny tych obszarów reguluje także art. 40, ust. 1, pkt 3, cytowanej wyżej ustawy Prawo wodne. Zgodnie z jego brzmieniem zakazuje się:

„lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania”.

Dnia 15 kwietnia 2015r. opublikowane zostały mapy zagrożenia powodziowego, które jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym.

Zgodnie z art. 88f.:

5. Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2, uwzględnia się w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

6. Od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego jednostkom samorządu terytorialnego, wszystkie decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzje o warunkach zabudowy na obszarach wykazanych na mapach zagrożenia powodziowego, muszą uwzględniać poziom zagrożenia powodziowego wynikający z wyznaczenia tych obszarów.

7. Zmiany w dokumentach, o których mowa w ust. 5, wprowadza się w terminie 30 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego organom, o których mowa w ust. 4 pkt 2, 3 i 5.

Na rysunku kierunków studium pokazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wskazano obszary konfliktowe – położone w granicach stref szczególnego zagrożenia powodzią, a przeznaczone pod zabudowę w obecnie obowiązujących planach miejscowych – funkcja, przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania terenu do rozstrzygnięcia w zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Wały przeciwpowodziowe**

Na podstawie ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001r. (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 145, ze zm.) ochronie polegają wały przeciwpowodziowe. Zgodnie z art. 88n ust. 1 *W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się:*

(...)

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej (pkt 2);
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej (pkt 4).

Przepisy te odnoszą się do obwałowań przeciwpowodziowych występujących na terenie gminy.

**Zagrożenie ruchami masowymi ziemi**

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1232, ze zm.) przez ruchy masowe rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie 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 surowców naturalnych.

**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:



## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 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, Suchy Dąb, 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 w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r. poz. 1777).

### **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.

### **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.