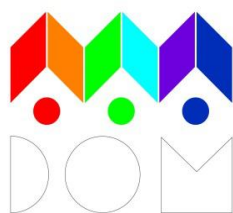


ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WEJHEROWO DLA FRAGMENTÓW WSI GÓRA I USTARBOWO

Załącznik nr 1
do Uchwały XLVIII/558/2018
Rady Gminy Wejherowo
z dnia 17 października 2018 r.

Niniejsza zmiana studium została sporządzona na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r, poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Gminy Wejherowo Nr XXXVI/439/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla fragmentów wsi Góra i Ustarbowo

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM



DOM Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. j.
dawniej Przedsiębiorstwo Projektowo – Realizacyjne
„DOM” Sp. z o.o.
ul. Kościuszki 34g, 83-200 Starogard Gdański
tel: (58) 562 20 57 tel/fax: (58) 561 14 78
www.pprdom.pl, e-mail: pprdom@pprdom.pl

dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska – główny projektant

mgr inż. arch. Małgorzata Dziewulska

DATA: sierpień 2018 r.

Spis treści

0.	INFORMACJE WSTĘPNE	3
1.	UWARUNKOWANIA – SYNTEZA.....	3
1.1.	dla fragmentu wsi Góra	3
1.2.	dla fragmentu wsi Ustarbowo.....	4
2.	WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
2.1.	dla fragmentu wsi Góra	5
2.2.	dla fragmentu wsi Ustarbowo.....	6
3.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
3.1.	dla fragmentu wsi Góra	6
3.2.	dla fragmentu wsi Ustarbowo.....	7
4.	UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM	8

0. INFORMACJE WSTĘPNE

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo opracowywany jest zgodnie z umową z dnia 17.01.2018r. pomiędzy Gminą Wejherowo, z siedzibą w Wejherowie przy ul. Transportowej 1, 84-200 Wejherowo a Przedsiębiorstwem Projektowo-Realizacyjnym „DOM” Sp. z o.o., 83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34G.

Zmiana studium realizowana jest na podstawie uchwały Rady Gminy Wejherowo Nr XXXVI/439/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla fragmentów wsi Góra i Ustarbowo.

Zasięg przestrzenny zmiany studium dotyczy dwóch rozłącznych fragmentów gminy obejmujących:

1. fragment wsi Góra
2. fragment wsi Ustarbowo.

Przedmiotem zmiany studium jest ujawnienie w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego udokumentowanych złóż kopalin „Góra VI” oraz „Ustarbowo II”. Zgodnie z art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2017 r. poz. 2126, ze zm.), udokumentowane złoża kopalin w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co niniejszym ma miejsce.

1. UWARUNKOWANIA – SYNTEZA

1.1. dla fragmentu wsi Góra

Obszar opracowania w obrębie Góra jest w całości użytkowany jako tereny rolnicze - grunt orny. Teren ten sąsiaduje z kompleksem leśnym. Ze względu na przeciętne warunki agroekologiczne – mało żyzne gleby – z ekonomicznego punktu widzenia uprawa jest mało opłacalna, czasem korzystniejsze jest ich przeznaczenie na inne funkcje, w tym pod zalesienie.

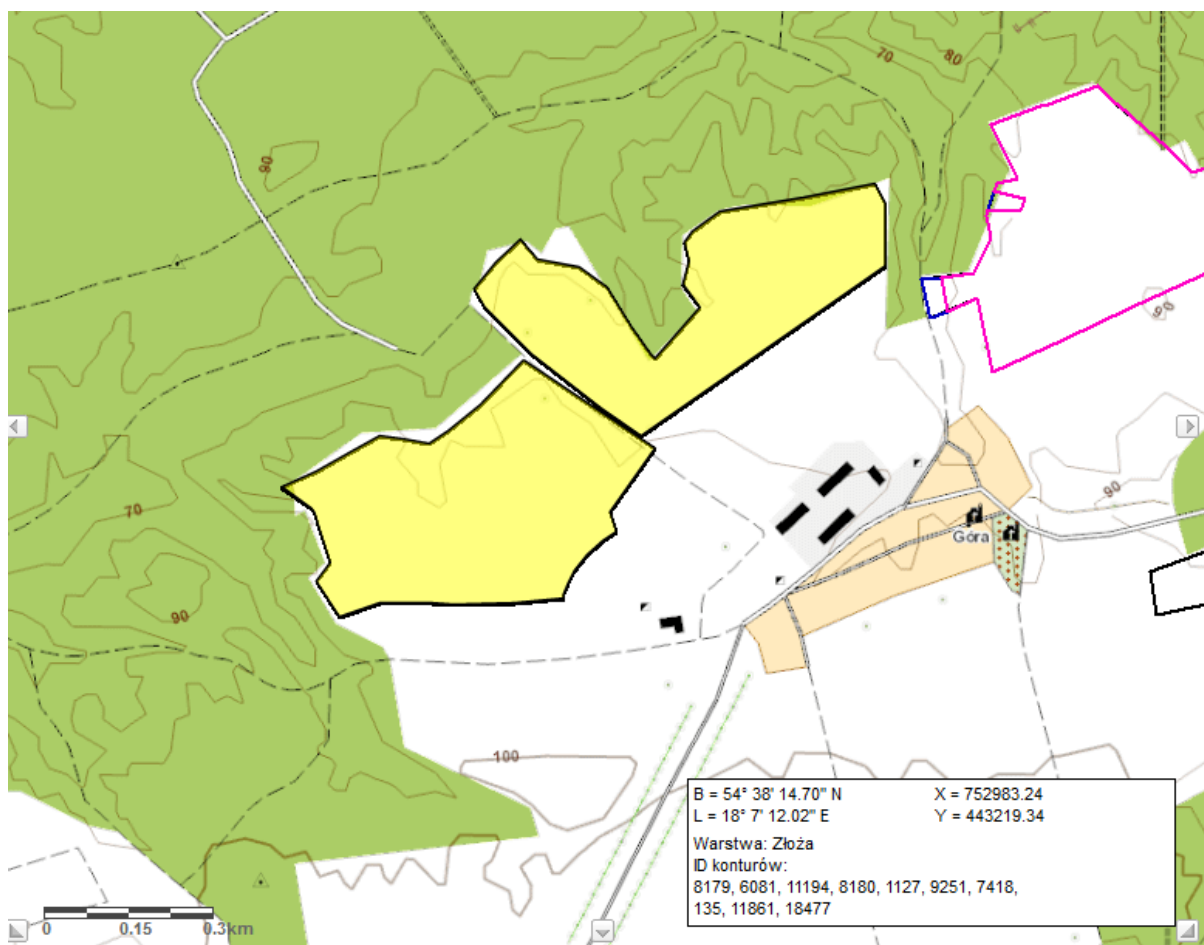
Na obszarze opracowania w obrębie Góra obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą NR XXXVIII/454/2018 Rady Gminy Wejherowo z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Góra w Gminie Wejherowo (Dz. U. woj. pomorskiego z 2018 r., poz. 1298); który przedmiotowy obszar przeznaczają jako tereny rolnicze ze wskazaniem granicy udokumentowanego złoża kopaliny „Góra VI”.

Obszar w obrębie Góra położony jest w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby. Zasady gospodarowania w obrębie OChK Pradoliny Redy-Łeby określa aktualnie Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016, poz. 2942). Inne obszarowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. nie występują.

Obszar opracowania w obrębie Góra znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego wg koncepcji Jędrzejewskiego (2011) oraz wg „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030” (2016). Jest to teren preferowany m. in. do rozwoju gospodarki rolnej w kierunku tzw. rolnictwa ekologicznego – zrównoważonego lub zalesienia.

Obszar zmiany studium w obrębie Góra jest położony w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu wpisanego do rejestru zabytków – zespół ruralistyczny wsi Góra (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr rejestru 1091, dawny nr 944, wpis z dnia 10.06.1985r.)

Obszar zmiany studium obejmuje udokumentowane złożo kopaliny: złożo kruszywa naturalnego „Góra VI” w kat. C₁ zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego w sprawie zatwierdzenia dokumentacji geologicznej złoża piasków Góra VI nr DROŚ-G.7427.63.2016 z dnia 19.01.2017r.; na poniższym rysunku kolorem żółtym z czarną obwódką wskazano granicę złoża kopaliny „Góra VI”



Źródło: <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>

1.2. dla fragmentu wsi Ustarbowo

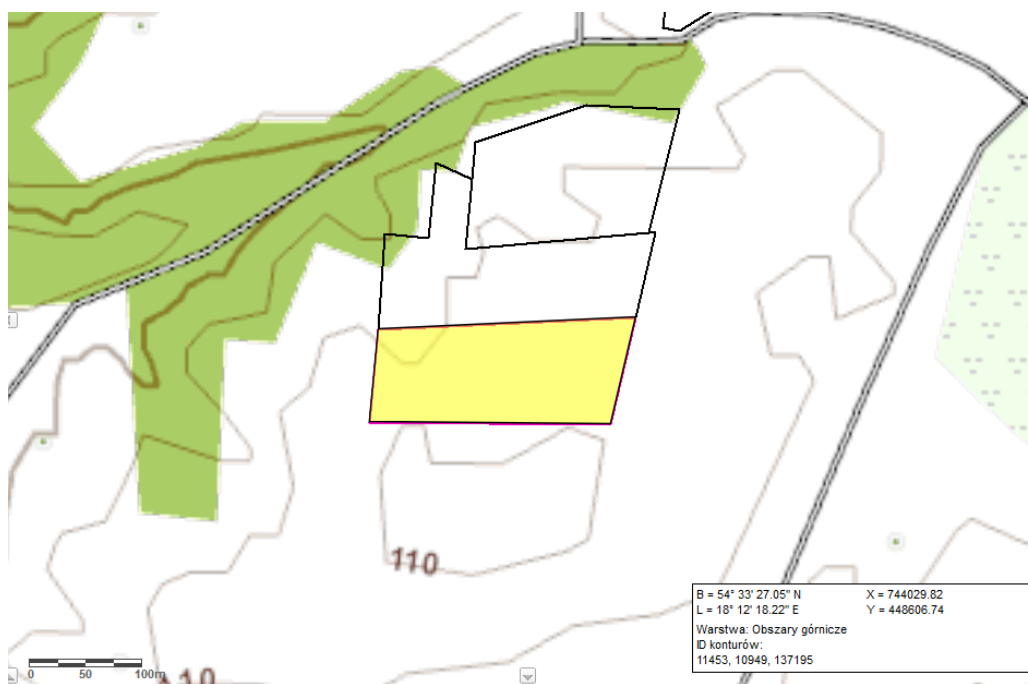
Obszar opracowania w obrębie Ustarbowo jest użytkowany jako teren rolniczy – nieużytku, jako teren eksploatacji kruszywa (sąsiedztwo trwających eksploatacji, gdzie obecnie prowadzona jest działalność wydobywania kruszywa, związana w występowaniem na tym terenie złoża „Ustarbowo I”).

Obszar opracowania w obrębie Ustarbowo znajduje się w zasięgu otuliny Trójmiejskiego

Parku Krajobrazowego, poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Obszar zmiany studium jest położony poza zasięgiem stref ochrony konserwatorskiej, a na jego obszarze nie znajdują się zabytki.

Obszar zmiany studium obejmuje udokumentowane złożo kopaliny: złożo kruszywa naturalnego „Ustarbowo II” w kat. C₁ zatwierdzone decyzją Starosty Wejherowskiego nr OS-91/2017 z dnia 23 lutego 2017 r.; na poniższym rysunku kolorem żółtym z czarną obwódką wskazano granicę złożo kopaliny „Ustarbowo II”. Dla tego złożo kopaliny ustanowiono teren i obszar górniczy „Ustarbowo II” decyzją Starosty Wejherowskiego nr OS-157/2018 z dnia 09 maja 2018r. (granice pokrywają się z granicami złożo kopaliny „Ustarbowo II”).



Źródło: <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>

2. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. dla fragmentu wsi Góra

Położenie obszaru opracowania w obrębie Góra w granicach korytarza ekologicznego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby wskazują na zasadność niepodejmowania planowanej eksploatacji złożo „Góra VI”. Eksploatacja złożo spowoduje całkowite przekształcenia środowiska przyrodniczego w jej zasięgu, wraz z wszystkimi negatywnymi skutkami, w tym przede wszystkim silne zmiany rzeźby terenu, likwidację gleb i zmianę stosunków wodnych. Ponadto obszar sąsiaduje z dużym kompleksem leśnym – w przypadku podjęcia eksploatacji kruszywa wystąpi osłabienie potencjału ekosystemów leśnych.

Całkowitemu przekształceniu ulegnie krajobraz na przedpolu widokowym z wsi Góra w kierunku lasu (teren obniża się od wsi, przez obszar planowanej eksploatacji do lasu).

Eksploatacja kruszywa w obrębie Góra spowodowałaby także negatywne bezpośrednie i pośrednie (transport) skutki dla mieszkańców wsi, przede wszystkim aerosanitarne (w tym wzrost zapylenia powietrza) i akustyczne.

2.2. dla fragmentu wsi Ustarbowo

W bezpośrednim sąsiedztwie realizowane jest odkrywkowe wydobycie kruszywa piasków i żwirów ze złoża „Ustarbowo I”. Kontynuacja takiej działalności na sąsiedniej nieruchomości stanowić będzie wykorzystanie potencjału zasobów środowiska w postaci złoża kopaliny. Po zakończeniu eksploatacji zalecana jest rekultywacja obszaru w obrębie Ustarbowo w kierunku leśnym lub rolniczym. Obszar ten znajduje się w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, który wymaga wzmocnienia osnowy ekologicznej otuliny, w celu utrzymania połączeń ekologicznych Parku z regionalnym otoczeniem.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. dla fragmentu wsi Góra

Obszar zmiany studium, zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tymczasowo pozostawia się w rolniczym użytkowaniu, co zapewnia ochronę obszaru złoża kopaliny przed zainwestowaniem. Docelowa eksploatacja kopaliny ze złoża będzie możliwa wyłącznie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko poprzedzonej inwentaryzacją przyrodniczą terenu złoża i jego otoczenia oraz po wykazaniu braku negatywnego oddziaływania działalności górniczej dla mieszkańców wsi Góra, w szczególności w zakresie uciążliwości aerosanitarnych i akustycznych oraz rozwiązania zagadnień transportu kruszywa poza terenami zabudowanymi. Zmiana przeznaczenia terenu na cele eksploatacji kruszywa wymagać będzie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na położenie obszaru w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby zasady gospodarowania określa aktualnie Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016, poz. 2942). Zgodnie z ww. uchwałą obowiązują m. in. następujące zakazy, mające zastosowanie w przedmiotowym terenie:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko¹
- zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,²

¹ Dopuszcza się odstępstwa wskazane w art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj. zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu

² Dopuszcza się odstępstwa wskazane w § 7 pkt 4 Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych oraz zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka³.

Ze względu na położenie obszaru w granicach strefy ochrony otoczenia i ekspozycji zespołu wpisanego do rejestru zabytków – zespół ruralistyczny wsi Góra (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku nr rejestru 1091, dawny nr 944 wpis z dnia 10.06.1985r.) obowiązuje ochrona rysunku panoramy miejscowości i ochrona przedpola ekspozycyjnego, w tym w formie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych i przekształcenia krajobrazu warunkujących ekspozycję historycznej panoramy wsi oraz wglądy widokowe z wewnątrz miejscowości na otwarty krajobraz kulturowy i zachowanie historycznego otoczenia wsi Góra.

Wprowadzenie udokumentowanego złoża kopaliny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zmienia dotychczasowych zasad rozwoju infrastruktury technicznej i systemów komunikacji publicznej. W trakcie procedury związanej z rozpoczęciem eksploatacji kruszyw Przedsiębiorca winien wykonać badania nośności odcinków dróg powiatowych, które będą wykorzystywane do transportu kopaliny.

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego

3.2. dla fragmentu wsi Ustarbowo

Obszar zmiany studium przeznaczony jest dla potrzeb powierzchniowej eksploatacji kopaliny z udokumentowanego złoża „Ustarbowo II”.

Utworzenie pasów ochronnych wyrobiska (wyrobisk) odkrywkowego, zgodnie z Polską Normą PN-G-02100:2013-12 „Górnictwo odkrywkowe. Pas zagrożenia i pas ochronny wyrobisk odkrywkowych. Użytkowanie i szerokość” od znajdujących się w sąsiedztwie docelowego wyrobiska/wyrobisk: użytków leśnych oraz wszelkich terenów nienależących do użytkowników wyrobiska.

Po zakończeniu eksploatacji kruszywa, przeprowadzenie rekultywacji wyrobiska (wyrobisk) w kierunku leśnym, rolniczym lub krajobrazowym.

Eksploatację złoża prowadzić etapowo w celu ograniczenia jej skutków środowiskowo-krajobrazowych. W celu ochrony mieszkańców przed uciążliwościami aerosanitarnymi i akustycznymi transport kruszywa należy prowadzić możliwie poza terenami zabudowanymi.

Wprowadzenie udokumentowanego złoża kopaliny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zmienia dotychczasowych zasad rozwoju infrastruktury

Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, tj. zakaz nie dotyczy udokumentowanych złóż piasku, żwiru i gliny, których eksploatacja nie będzie powodowała zmiany stosunków wodnych, zagrożenia dla chronionych ekosystemów oraz gatunków roślin i zwierząt.

³ Dopuszcza się odstępstwa wskazane w § 7 pkt 4 Uchwały Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim, tj. zakaz nie dotyczy udokumentowanych złóż piasku, żwiru i gliny, których eksploatacja nie będzie powodowała zmiany stosunków wodnych, zagrożenia dla chronionych ekosystemów oraz gatunków roślin i zwierząt.

technicznej i systemów komunikacji publicznej. W trakcie procedury związanej z rozpoczęciem eksploatacji kruszyw Przedsiębiorca winien wykonać badania nośności odcinków dróg powiatowych, które będą wykorzystywane do transportu kopalin.

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego

4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Zmiana studium sporządzana jest na podstawie Uchwały Rady Gminy Wejherowo Nr XXXVI/439/2017 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo dla fragmentów wsi Góra i Ustarbowo.

Zmiana studium dotyczy ujawnienia w dokumencie studium udokumentowanych złóż kopalin. Zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze udokumentowane złoża kopalin w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Art. 95 ust. 1 i 2). W obszarach zmiany studium znajdują się udokumentowane złoża kopalin, które nie były ujawnione w dotychczasowym studium: „Góra VI” i „Ustarbowo II”.

Obszar zmiany studium, obejmujący fragment wsi Góra; ze względu na uwarunkowania środowiskowe (położenie w obszarze chronionego krajobrazu oraz w granicach korytarza ekologicznego) i uwarunkowania wynikające z występowania otoczenia obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków (układ ruralistyczny wsi Góra); tymczasowo pozostawia się teren w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu, co zapewnia ochronę złoża kopaliny przed zainwestowaniem uniemożliwiającym jego wykorzystanie w przyszłości. Docelowa eksploatacja kopaliny jest warunkowana przeprowadzeniem oceny oddziaływania na środowisko poprzedzonej inwentaryzacją przyrodniczą terenu złoża i jego otoczenia, wykazaniem braku negatywnego oddziaływania działalności górniczej dla mieszkańców wsi Góra, w szczególności w zakresie uciążliwości aerosanitarnych i akustycznych oraz rozwiązaniem zagadnień transportu kruszywa poza terenami zabudowanymi. Zmiana przeznaczenia terenu wymagać będzie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze zmiany studium, obejmującej fragment wsi Ustarbowo dopuszcza się powierzchniową eksploatację kruszyw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, jako kontynuację takiej działalności w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany studium.

Ze względu na fakt, iż opracowanie dotyczy tzw. punktowych zmian studium (obejmuje 2 odrębne, niewielkie fragmenty gminy), o powierzchni znikomej w skali obszaru całej gminy oraz ze względu, iż dotyczy wyłącznie jednego zagadnienia - ujawnienia w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego udokumentowanych złóż kopalin, odstąpiono od bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie bilansu w przedmiotowej zmianie studium jest bezzasadne ze względu na specyfikę przedmiotu opracowania.

Ustalenia tekstowe i graficzne dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wejherowo przyjętego Uchwałą nr XXXV/423/2013 Rady Gminy Wejherowo z dnia 27 listopada 2013 r. zachowują moc, nie ulegają zmianie i obowiązują łącznie wraz z dodanymi ustaleniami, wynikającymi z ujawnienia udokumentowanych złóż kopalin w obszarach niniejszej zmiany, dla fragmentu wsi Góra - „Góra VI” i dla fragmentu wsi Ustarbowo – „Ustarbowo II”.

Studium nie jest przepisem gminnym (aktem prawa miejscowego) i nie stanowi podstawy prawnej dla wydawanych decyzji administracyjnych. Jest to wykładnia polityki przestrzennej gminy a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.