

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno dla obszarów w części obrębów ewidencyjnych Bukowa Góra, Mściszewice, Podjazy, Sucha, Sulęczyno i Żakowo**

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

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

Niniejsza zmiana studium to druga zmiana całościowo zaktualizowanego dokumentu uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno.

Zmiana studium sporządzana jest na podstawie Uchwały Rady Gminy Sulęczyno Nr XVI/124/2016 z dnia 17 marca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno dla obszarów w części obrębów ewidencyjnych Bukowa Góra, Mściszewice, Podjazy, Sucha, Sulęczyno i Żakowo.

Zmiana studium dotyczy wyłącznie ujawnienia udokumentowanych złóż kopalin oraz przeznaczenia fragmentów gminy na powierzchniową eksploatację kruszyw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. 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 następujące udokumentowane złoża kopalin, które nie były ujawnione w dotychczasowym studium: „Mściszewice III”, „Mściszewice IV”, „Mściszewice V”, „Mściszewice VI”, „Mściszewice VII”, Podjazy”, „Sulęczyno III”, „Żakowo”, „Żakowo IV”. Na pozostałych obszarach perspektywicznie także mogą występować złoża kopalin, które wymagają udokumentowania. We wszystkich obszarach objętych zmianą studium dopuszcza się powierzchniową eksploatację kruszyw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Ze względu na fakt, iż opracowanie dotyczy tzw. punktowych zmian studium (obejmuje 11 odrębnych, niewielkich fragmentów gminy), o powierzchni znikomej w skali obszaru całej gminy oraz ze względu, iż dotyczy wyłącznie jednego zagadnienia - obszarów powierzchniowej eksploatacji kruszyw z 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 planowanego przeznaczenia terenów.

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.

## 2. Skrót ustaleń studium

W związku z opracowaną zmianą studium wprowadzono niezbędne zmiany do studium w części tekstowej oraz w części graficznej dokumentu.

W części tekstowej wszystkie zmiany (dodane zapisy oraz wykreślenia) związane z niniejszą zmianą wyróżnione są pogrubioną i pochyłą czcionką Times New Roman na tle w kolorze błękitnym.

W uwarunkowaniach (załącznik nr 1) tekst uzupełniono o następujące informacje w rozdziałach:

### 3.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

#### Ustawa Prawo geologiczne i górnicze

Złoża kruszywa naturalnego (piaski i żwiry): ~~Bukowa Góra I i II, Mściszewice i Mściszewice II oraz~~ Węsiory, ~~Mściszewice III, Mściszewice VII, Podjazzy i Żakowo~~ posiadają wyznaczone obszary i tereny górnicze.

### 3.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

#### Złoża kopalin

Zestawienie złóż o zasobach udokumentowanych i zarejestrowanych na terenie gminy Sulęczyno zawiera poniższa tabela.

Nr na mapie	Nazwa złoża Miejscowość	Rodzaj kopaliny	Charakterystykazłoża		uwagi
			wielkość zasobów w tys. t		
			geologiczne bilansowe	przemysłowe	
I	Bukowa Góra I	kruszywa naturalne	106,9	-	Koncesja Starosty powiatowego w Kartuzach ważna do 31.12.2017 r. <b>obszar i teren górniczy zniesiony decyzją Starosty Kartuskiego z dnia 13.08.2009r.</b>
II	Bukowa Góra II	kruszywa naturalne	107,5	-	Koncesja Starosty powiatowego w Kartuzach ważna do 31.12.2018 r. <b>obszar i teren górniczy zniesiony decyzją Starosty Kartuskiego z dnia 20.06.2012r.</b>
III	Mściszewice	kruszywa naturalne	202,0	-	Koncesja Starosty powiatowego w Kartuzach ważna do 31.12.2018 r. <b>obszar i teren górniczy zniesiony decyzją Starosty Kartuskiego z dnia 20.04.2015r.</b>
IV	Mściszewice II	kruszywa naturalne	195,4	-	Koncesja Starosty Kartuskiego ważna do 31.12.2018 r. <b>obszar i teren górniczy zniesiony decyzją Starosty Kartuskiego z dnia 24.02.2016r.</b>
V	Węsiory	kruszywa naturalne	1.116,69	-	Koncesja Marszałka Województwa Pomorskiego ważna do 31.12.14r., <b>granice terenu i obszaru górniczego zmienione decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego z dnia 17.07.2013r.</b>

VI	Sulęczyno	kruszywa naturalne	1.052	-	złóże zaniechane	położenie częściowo na terenie leśnym, w granicach Gowidlińskiego OCHK; częściowo tereny zainwestowania przemysłowego (tartak)
VII	Sulęczyno	kruszywa naturalne	1.759	-	złóże o zasobach rozpoznanych wstępnie (kategoria C2)	
VIII	Sulęczyno	krety			złóże zaniechane	
XIII	Sulęczyno II	kruszywa naturalne	371,9	-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1)	położenie na terenie leśnym, w granicach Gowidlińskiego OCHK
XIV	Żakowo I	kruszywa naturalne	379,5	-	j.w.	j.w.
XV	Żakowo II	kruszywa naturalne	392	-	j.w.	j.w.
XVI	Żakowo III	kruszywa naturalne	404,8	-	j.w.	częściowe położenie na terenie leśnym, w granicach Gowidlińskiego OCHK
---	Mściszewice III	kruszywa naturalne		-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1)	
---	Mściszewice IV	kruszywa naturalne	631,2	-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1)	
---	Mściszewice V	kruszywa naturalne	351,2	-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1)	
---	Mściszewice VI	kruszywa naturalne	645,0	-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1)	
---	Mściszewice VII	kruszywa naturalne	780,99	-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1)	
---	Podjazzy	kruszywa naturalne	263,8	-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1), obszar i teren górniczy ustanowiony w koncesji Starosty Kartuskiego nr 3/2006 z dnia 15.12.2006r. złóże położone w granicach Gowidlińskiego OCHK	
---	Sulęczyno III	kruszywa naturalne	132,75	-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1), złóże położone w granicach Gowidlińskiego OCHK	
---	Żakowo	kruszywa naturalne	222,4	-	złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1) Koncesja Starosty powiatowego w Kartuzach ważna do 12.04.2024r.	złóża położone w granicach Gowidlińskiego OCHK oraz w granicach korytarza ekologicznego rangi subregionalnej
---	Żakowo IV	kruszywa naturalne				
---	Bukowa Góra III	złóża piasku	256,85		złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1)	
---	Bukowa Góra IV	kruszywa naturalne	410,978		złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1)	
---	Sucha	kruszywa naturalne	2297,285		złóże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (kategoria C1), złóże położone w granicach Gowidlińskiego OCHK	

Źródła:

- archiwum Geologa Wojewódzkiego w Gdańsku w Gdańsku i Starostwa Powiatowego w Kartuzach, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa (www.pgi.gov.pl);
- Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa (www.pgi.gov.pl) – stan na 31.12.2007 r., 01.02.2016r. i 27.10.2017r
- Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego „Sulęczyno II” ze stycznia 2015r.
- Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego „Żakowo I” z lipca 2015r.
- Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego „Żakowo II” z lipca 2015r.
- Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego „Żakowo III” z lipca 2015r.

### 3.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Złoża kruszywa naturalnego (piaski i żwiry): ~~Bukowa Góra I i II, Mściszewice i Mściszewice II oraz~~ Węsiory, ~~Mściszewice III, Mściszewice VII, Podjazzy i Żakowo~~ posiadają wyznaczone obszary i tereny górnicze. Obszary te wskazano na załączniku graficznym „Uwarunkowania synteza” 1:10000.

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 3) zmieniono następujące ustalenia zawarte w rozdziałach:

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

***Tereny oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:10000 symbolem „PE” przeznaczają się dla potrzeb powierzchniowej eksploatacji kruszyw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, zgodnie z dokumentacjami geologicznymi złóż występującymi w tych obszarach.***

***Tereny oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” 1:10000 symbolem „R/ZL” pozostawia się w dotychczasowym – rolniczym i leśnym użytkowaniu terenu (dotyczy obszaru położonego w części obrębu ewidencyjnego Podjazzy).***

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

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 nowo wydzielanych 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.

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

#### ***dla terenów PE***

- ***tereny przeznaczają się dla potrzeb powierzchniowej eksploatacji kruszyw, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, przy czym dla terenów udokumentowanych złóż Żakowo i Żakowo IV położonych w obrębie korytarza***

- ekologicznego rangi subregionalnej dopuszcza się czasową eksploatację z ograniczeniem wycinki drzew do niezbędnego minimum,
- w granicach obszarów wyszczególnionych w zmianie studium (oznaczonych symbolem PE) występują obszary udokumentowanych złóż kopalin oraz obszary perspektywicznego występowania złóż (nieposiadające udokumentowanych złóż kopalin), które przed rozpoczęciem eksploatacji wymagają przeprowadzenia badań geologicznych stwierdzających występowanie surowca,
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy, związanej z eksploatacją kruszywa, w szczególności zabudowy administracyjnej, socjalnej, przy czym lokalizacja ewentualnej zabudowy w obszarach udokumentowanych złóż „Podjazzy”, „Żakowo” i „Żakowo IV” powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania w Gowidlińskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,<sup>1</sup>
  - wzdłuż napowietrznych linii SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m – po 7m od osi linii. Zagospodarowanie w obszarze pasa ograniczeń napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV winno być uzgodnione z gestorem sieci,
  - drogi powiatowe w rejonie planowanych żwirowni: 1934G z Podjaz w kierunku Sulęcyna, 1912G na odc. Lemany-Sulęcyno, 1913G Kołodziejce-Sulęcyno nie posiadają parametrów technicznych do przenoszenia ruchu ciężkiego (zakaz poruszania się pojazdów o rzeczywistej masie powyżej 16 ton) przed wywozem kruszywa wymagają przebudowy i przystosowania nawierzchni dla potrzeb transportu kruszywa oraz przebudowy mostu nad rzeką Słupią,
  - zaleca się, dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw, pozostawienie filara ochronnego dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją, jako wolnego od zabudowy, zadrzewień, ogrodzeń, wykopów, itp.,
  - dla ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami eksploatacji kruszywa dla zdrowia ludzi należy: przewidzieć drogi transportowe dojazdowe do terenów eksploatacji i na trasach wywozu urobku poza obszarami zabudowanymi, dla obszarów położonych w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej wprowadzić pas zieleni (filar ochronny) w celu ochrony przed negatywnymi skutkami eksploatacji w zakresie oddziaływań akustycznych i aerosanitarnych, nie naruszać eksploatacją pierwszego poziomu wód podziemnych przez ograniczenie miąższości eksploatowanego złoża, prowadzić monitoringi wpływu wyrobiska na wody podziemne w otoczeniu – monitoring ciągły piezometrów oraz badania natężenia hałasu na granicy terenów eksploatacji szczególnie od strony najbliższej zabudowy – minimum raz w roku,
  - po zakończeniu eksploatacji teren zrehabilitować w kierunku leśnym, rolniczym, wodnym, zieleni urządzonej lub rekreacji, zgodnie z uwarunkowaniami wynikającymi ze stopnia przekształcenia, charakteru środowiska przyrodniczego w otoczeniu oraz możliwości technicznych, przy czym tereny udokumentowanych złóż Żakowo i Żakowo IV położone w obrębie korytarza ekologicznego rangi subregionalnej zrehabilitować w kierunku leśnym zachowując trwałość gruntów leśnych w granicach korytarza ekologicznego.

### 2.3.3. Obszary problemowe środowiskowo

<sup>1</sup> Na dzień sporządzania zmiany studium obowiązuje Uchwała Nr 259/XXXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r., poz. 2942), gdzie ustalono m. in. zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej

- po zakończeniu eksploatacji rekultywacja o kierunkach wynikających ze stopnia przekształcenia, charakteru środowiska przyrodniczego w otoczeniu oraz z możliwości technicznych, preferowany kierunek to kierunek leśny, **dla złóż Żakowo i Żakowo IV, położonych w obrębie korytarza ekologicznego rangi subregionalnej wymagany jest leśny kierunek rekultywacji.**

Pozostałe ustalenia tekstowe dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno zachowują moc, nie ulegają zmianie i obowiązują łącznie wraz dodanymi ustaleniami, wynikającymi z ujawnienia udokumentowanych złóż kopalin oraz przeznaczenia obszarów niniejszej zmiany na powierzchniową eksploatację kruszyw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w obszarach zmian studium.

W części graficznej zmianie uległy następujące załączniki graficzne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulęczyno:

- Uwarunkowania – synteza (1:10000) w zakresie dodania ujawnionych udokumentowanych złóż kopalin wraz z ich nazwami oraz terenów i obszarów górniczych,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie dodania obszarów przeznaczonych na powierzchniową eksploatację kruszyw,

Załącznik graficzny nr 2c do Uchwały Nr XXVI/213/2010 Rady Gminy Sulęczyno z dnia 14 lipca 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęczyno „Gospodarka wodno-ściekowa” 1:20000 pozostaje bez zmian.

Opracowała  
główny projektant zmiany studium  
dr inż. arch. **Barbara Jaszczuk-Skolimowska**  
uprawnienia urbanistyczne nr 1540