

UCHWAŁA NR 45/VIII/2024
RADY GMINY TRZEBIELINO

z dnia 27 listopada 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych
o numerach 1054, 1055, 1056, 1057 w obrębie Trzebielino, w gminie Trzebielino**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z Uchwałą Nr 415/LVI/2024 Rady Gminy Trzebielino z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach 1054, 1055, 1056, 1057 w obrębie Trzebielino, w gminie Trzebielino.

Rada Gminy Trzebielino
uchwała co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach 1054, 1055, 1056, 1057 w obrębie Trzebielino, w gminie Trzebielino, zwany dalej „planem”.

2. Stwierdza się, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino" uchwalonego Uchwałą Nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016 r., zmienionego Uchwałą Nr 351/XLVII/2023 Rady Gminy Trzebielino z dnia 26 kwietnia 2023 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,84 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

2. Na obszarze objętym planem, z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (audyt krajobrazowy dla woj. pomorskiego jest w trakcie sporządzania) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej - w niniejszej uchwale i w części graficznej – na rysunku planu.

4. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §3;
- 2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - §4;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu - §5;
- 4) zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu - §6;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §7;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §8.

5. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały) stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie liczbowo - literowe identyfikujące teren;
- 5) przeznaczenie terenu: MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług.

Rozdział 2.

Ustalenia planu

§ 3. Przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U (o powierzchni ok. 0,84 ha)** ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;
- 2) dopuszczalne sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, administracji i innych usług nieuciążliwych, usług komunikacji i obsługi transportu (w tym bazy transportowej), usług rzemiosła,
 - b) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej: usługowo-mieszkaniowej,
 - c) lokalizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
 - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – obiektów gospodarczych (budynków lub wiat) lub garaży,
 - e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) lokalizacja zieleni towarzyszącej,
 - g) lokalizacja zbiorników retencyjnych,
 - h) lokalizacja dojazdów i dojazdów oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych;
- 3) wykluczone sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: lokalizacja usług z zakresu oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej;
- 4) nie ustala się proporcji pomiędzy funkcjami – dopuszcza się w ramach terenu realizację funkcji mieszanej (usługowo-mieszkaniowej) lub wyłącznie funkcji usługowej bądź wyłącznie funkcji mieszkaniowej.

§ 4. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U obowiązują następujące ustalenia w zakresie wskaźników i zasad zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,5;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 0,2;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych - 10 m,
 - b) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 9 m,
 - c) dla zabudowy towarzyszącej – 6 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych jednorodzinnych – 2,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej – 1;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 8) geometria dachu:
 - a) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych lub mieszkaniowych jednorodzinnych – nad główną bryłą budynku (nie dotyczy werand, wykuszy, lukarn, zadaszeń wejścia, itp.) dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez np. okna połaciowe, wystawki, lukarny,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej – dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie pochylenia połaci dachowej nie mniej niż 20°;
- 9) maksymalna wysokość posadowienia parteru - nie wyżej niż 0,6 m n.p.t. przy głównym wejściu do budynku;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach § 4 niniejszej uchwały, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny. Dopuszcza się łączenie działek w jeden teren inwestycyjny.

3. Ustalone w planie parametry zagospodarowania: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej czy dojazdów.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej (nie dotyczy budynków związanych z prowadzeniem działalności usługowej):

- 1) stosowanie formy architektonicznej nawiązującej do tradycyjnych form występujących w regionie, tj. prostej bryły o rzucie budynku zbliżonym do prostokąta, dachu dwuspadowego;
- 2) rekomenduje się wykończenie elewacji budynków z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. cegła, drewno, kamień w partii cokołowej, tynk o niskonasasyconych kolorach złamanej bieli, beżu lub jasnej szarości; wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blachy;
- 3) stosowanie ujednoliconej kolorystyki pokryć dachowych ograniczonej do tonacji naturalnego spieku ceramicznego, brązów lub grafitu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obszar planu położony jest poza ustanowionymi obszarowymi formami ochrony przyrody.

2. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i gatunków chronionych, dziko żyjących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Ustala się standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

6. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodociągowej oraz kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych studni, a także indywidualnych urządzeń odprowadzenia ścieków sanitarnych typu zbiorniki bezodpływowe czy przydomowe oczyszczalnie ścieków.

7. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew i roślin dopasowane siedliskowo.

8. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy zabezpieczyć funkcję mieszkalną realizowaną na terenie lub znajdującą się w sąsiedztwie, np. poprzez urządzenie w ramach zagospodarowania terenu pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej (zielen wielowarstwowa o szerokości min. 5 m) lub zastosowanie środków technicznych łagodzących ewentualne uciążliwości dla zabudowy o funkcji mieszkalnej.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lubi rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania, przy zastosowaniu systemów powierzchniowych (w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej), podziemnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 3) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenów w celu wydłużenia czasu odpływu i ograniczania wielkości odpływu wód opadowych z uwzględnieniem: systemów zbierania, oczyszczania i ponownego wykorzystania wody deszczowej, oraz infiltracji wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny oraz przez wprowadzenie urządzeń ograniczających ilość odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się możliwość budowy zbiorników retencyjnych i magazynowania w nich wód opadowych i roztopowych, w tym z przeznaczeniem na cele p.poż.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;

- 2) ustala się zasilanie obiektów budowlanych wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym;
- 4) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych w obszarze planu, w tym bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

5. Planowane obiekty wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł bądź odnawialnych źródeł energii.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej, sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

8. W zakresie gospodarki odpadami: ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami prawa miejscowego.

9. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

10. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie obiektów infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenu.

11. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania.

2. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez zjazdy bezpośrednio z dróg publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania.

3. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla funkcji mieszkalnej – 2 miejsca do parkowania na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
- 2) dla usług - nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług; nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na 3 osoby zatrudnione;
- 3) dla usług, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 i więcej, należy przewidzieć miejsca do parkowania przewidziane na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniej niż 1 stanowisko.

4. Wymagane ustaleniami ust. 3 miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją; wskaźnik obejmuje także garaż dobudowany/wbudowany oraz garaż lokalizowany w ramach zabudowy towarzyszącej na własnym terenie.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 9. W obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Trzebielino - Północ przyjęty Uchwałą Nr 125/XXV/2005 Rady Gminy Trzebielino z dnia 26 stycznia 2005 r.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzebielino.

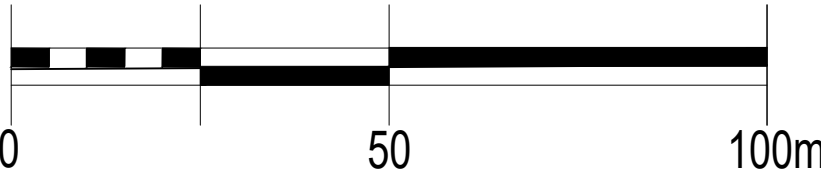
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Kula

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek
ewidencyjnych o numerach 1054, 1055, 1056, 1057 w obrębie
Trzebielino, w gminie Trzebielino

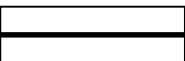
Skala 1:1000



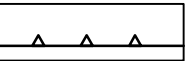
Legenda:



granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego



linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub
różnych zasadach zagospodarowania



nieprzekraczalna linia zabudowy



oznaczenie liczbowo-literowe identyfikujące teren



Przeznaczenie terenu:
MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
wolnostojącej lub teren usług

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Trzebielino



granica opracowania planu miejscowego



OZNACZENIA DODANE ZMIANA STUDIUM



granice zmiany studium (obszar A, B i C)



strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych "W III"



Kierunki zmian w strukturze przestrzennej
- obszary rozwoju zabudowy i przekształceń istniejącego zainwestowania:



teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej



granice planów miejscowych



pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub letniskową



DOM Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczyk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański
tel. 58 56 220 57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

Rysunek planu Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 45/VIII/2024 Rady Gminy Trzebielino z dnia 27 listopada 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek
ewidencyjnych o numerach 1054, 1055, 1056, 1057 w obrębie
Trzebielino, w gminie Trzebielino

Skala 1:1000

Data opracowania:
06. 2024 r.

Zespół autorski: dr inż. arch. Barbara Jaszczyk-Skolimowska

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530)

Rada Gminy Trzebielino rozstrzyga, co następuje:

1. Obszar objęty projektem planu leży w strefie zurbanizowanej i posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej.
2. Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej (wyznaczaniem lub budową dróg publicznych) należących do zadań własnych gminy.
3. Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 45/VIII/2024

Rady Gminy Trzebielino

z dnia 27 listopada 2024 r.

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130)

dane przestrzenne zapisane w postaci dokumentu elektronicznego.

Dokument dostępny w BIP Gminy Trzebielino w systemie informacji przestrzennej Urzędu Gminy w Trzebielinie pod adresem: <https://trzebielino.e-mapa.net/> oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach 1054, 1055, 1056, 1057 w obrębie Trzebielino, w gminie Trzebielino. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,84 ha.

Dla obszaru objętego planem miejscowym dotychczas obowiązywał Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Trzebielino - Północ przyjęty Uchwałą Nr 125/XXV/2005 Rady Gminy Trzebielino z dnia 26 stycznia 2005 r., opublikowany w Dz.U. Woj. Pom. Nr 39 z dnia 25 kwietnia 2005 r. poz. 765, w którym przedmiotowe działki przeznaczone były na cele nierolnicze.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr 415/LVI/2024 Rady Gminy Trzebielino z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach 1054, 1055, 1056, 1057 w obrębie Trzebielino, w gminie Trzebielino.

Celem opracowania planu miejscowego jest wprowadzenie na obszarze opracowania terenu usług, w tym dla realizacji bazy transportowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Planowana funkcja terenu umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych i wykorzystanie potencjału terenów znajdujących się w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej biegnącej przez obszar gminy. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino uchwalonego Uchwałą Nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr 351/XLVII/2023 Rady Gminy Trzebielino z dnia 26 kwietnia 2023 r. Tereny objęte opracowaniem był przedmiotem zmiany dokumentu Studium (2023 r.). Dla obszaru w granicach niniejszego planu miejscowego wskazano kierunek zmian w przeznaczeniu terenów, jako zabudowa usługowo-mieszkaniowa z możliwością realizacji zabudowy usługowej, w tym bazy transportowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeb zrównoważonego rozwoju

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, a ponadto w §4 określone zostały wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy. Plan ustala m.in. nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów. Dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej plan zawiera ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy, w tym nawiązania do tradycyjnych form architektonicznych regionu, wykończenia i kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych. Powyższe ustalenia pozwalają na spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §5 i §6 zawiera ustalenia odnoszące się do zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, zaś w §6 zawiera ustalenia odnoszące się do zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Przy formułowaniu zapisów planu wzięto pod uwagę parametry, wskaźniki urbanistyczne

i wytyczne wynikające z dokumentu Studium. W zakresie parametrów dla zabudowy plan ustala maksymalną wysokość zabudowy 9 m-10 m. Zasadne jest ustalenie ww. parametrów.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego, w którym określone zostaną krajobrazy priorytetowe (audyt krajobrazowy jest w trakcie sporządzania), stąd brak przesłanek do formułowania ustaleń w tym zakresie.

Plan nie zawiera ustaleń określających zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i małej architektury, gdyż kwestie te muszą być regulowane innym aktem prawa miejscowego (sporządzanym zgodnie z art. 37a-e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ze względu na fakt, iż w dniu 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, na mocy której uchylono art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni oraz kształtowania walorów krajobrazowych obszaru.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia odnoszące się do kwestii ochrony środowiska i przyrody, w tym ustalenia dotyczące ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Plan nakazuje włączenie nowej zabudowy do zbiorczego systemu wodociągów gminnych oraz do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę nie znajdują się na gruntach rolnych klas chronionych, a grunty w granicach opracowania zmieniły przeznaczenie na cele nierolnicze w poprzedniej procedurze planistycznej.

Obszar opracowania znajduje się poza ustanowionymi obszarowymi formami ochrony przyrody.

Dla przedmiotowego planu uzyskano zgodę Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytowie na odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obiekty ani obszary o wartościach kulturowych objęte ochroną lub wymagające objęcia ochroną poprzez zapisu planu miejscowego, ani dobra kultury współczesnej. W związku z powyższym w niniejszym planie brak jest przesłanek dla wprowadzenia ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Obszar opracowania nie jest położony na obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Tereny inwestycyjne wyznaczono w planie zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz potrzebami gminy i innych właścicieli nieruchomości. Zmiana przeznaczenia terenów pozwoli na bardziej efektywne wykorzystanie terenów, które położone są w niedużej odległości od drogi krajowej biegnącej przez obszar gminy. Pomimo obowiązywania od 2005 r. planu miejscowego dotąd nie zrealizowano zapisów tego dokumentu na przedmiotowym obszarze. Wprowadzenie zmiany dotychczasowych ustaleń i zmiana profilu funkcjonalnego terenów stworzy możliwość na realizację nowych inwestycji w gminie.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Obszar opracowania stanowią w znacznej mierze grunty należące do gminy Trzebielino oraz częściowo grunty prywatne. Przedkładany do uchwalenia plan nie ogranicza prawa własności, np. poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Uwzględnienie wniosku osoby prywatnej stanowi wyważenie interesu wnioskodawcy w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest umożliwienie efektywnego zagospodarowania terenów i zwiększenie możliwości inwestycyjnych obszaru, co jest zgodne z potrzebami gminy i innych właścicieli terenów, w tym składających wniosek do zmiany planu miejscowego. Poprzez odpowiednie ustalenia planu realizowany jest cel publiczny odnoszący się do kwestii ochrony walorów środowiska przyrodniczego.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Trzebielino na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa (w tym prowadzonych konsultacji społecznych): składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

Wójt Gminy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 24.04.2024 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski indywidualne. Wnioski złożyła natomiast część organów i instytucji w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu.

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 30.08.2024r. do 30.09.2024r. Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji i ich formie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Trzebielinie przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Trzebielino, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy,

W ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych został wyznaczony termin spotkania otwartego, na którym przedstawiono projekt planu – spotkanie odbyło się dnia 17.09.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Trzebielinie o godz. 16³⁰, w spotkaniu nie uczestniczyły zainteresowane osoby.

W ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych został wyznaczony termin dyżuru projektanta planu, który dyżurował w siedzibie Urzędu Gminy w Trzebielinie dnia 17.09.2024 r. od godz. 15³⁰, na dyżur nie przybyła żadna zainteresowana tematem osoba.

W ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych ustalono termin zbierania uwag – do dnia 30.09.2024r.; w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego może wnieść uwagi; w ww. terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu dokumentu.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalono zaopatrzenie w wodę z wodociągów. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2.13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalenia planu, w tym przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami gminy i innych właścicieli nieruchomości oraz pozwala na efektywne zagospodarowanie terenów. Zapisy planu stanowią realizację polityki przestrzennej gminy wyrażonej w dokumencie Studium.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Biorąc pod uwagę specyfikę przedmiotowego planu miejscowego oraz ustalone przeznaczenie terenu nie zachodzi konieczność wprowadzenia zapisów planu w tym zakresie.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W granicach planu miejscowego nie występują grunty o przeznaczeniu rolniczym.

2.16. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, a ponadto zawiera zasady kształtowania zabudowy i określone wskaźniki zagospodarowania terenów takie jak maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

Tereny przeznaczone do zabudowy są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż grunty objęte planem zmieniły przeznaczenie na tereny inwestycyjne w poprzedniej procedurze planistycznej. Zmienił się natomiast profil funkcjonalny terenów, który uwzględnia aktualne potrzeby gminy i innych właścicieli terenów oraz pozwoli na realne i bardziej efektywne zagospodarowanie działek. Tereny objęte planem są przygotowane do zainwestowania pod względem uzbrojenia terenu. Obszar objęty planem stanowi kontynuację funkcji zabudowy w sąsiedztwie, gdzie znajdują się już istniejące i planowane usługi z zakresu obsługi transportu. Obszar opracowania znajduje się w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej, w zasięgu obsługi gminnych systemów zbiorczą infrastrukturą techniczną wodno-kanalizacyjną. Wobec powyższego ustalone w planie przeznaczenie terenów jest zasadne. Zachowana została zasada kształtowania nowej zabudowy w miejscach o najlepszej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino przyjętym Uchwałą Nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr 351/XLVII/2023 Rady Gminy Trzebielino z dnia 26 kwietnia 2023 r.

W poprzedniej kadencji samorządowej (lata 2018-2023) nie sporządzono dla gminy Trzebielino analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym była sporządzona w grudniu 2017 r. Wójt Gminy Trzebielino sporządził wówczas analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust.1, a Rada Gminy Trzebielino przyjęła Uchwałę Nr 225/XXVII/2017 Rady Gminy Trzebielino z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie jest sprzeczny z wynikami ww. analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zniesiony został obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Uchwalenie i realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy i nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Część działek objętych planem stanowią działki we własności gminy Trzebielino. W związku ze zmianą profilu funkcjonalnego terenów staną się one bardziej atrakcyjne do zainwestowania. Prognozuje się możliwość uzyskania dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, a w dalszej perspektywie także wzrost dochodów z tytułu podatków. Prognozowane dochody związane z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego przewyższają wydatki, które gmina poniesie w związku z prowadzeniem procedury planistycznej i uchwaleniem przedmiotowego planu. Dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym nie zachodzą przesłanki do ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Grunty objęte planem stanowią w większości własność gminy Trzebielino, a biorąc pod uwagę dotychczasowe zapisy planu (możliwość realizacji usług) także dla gruntów prywatnych stawka procentowa wynosi 0%.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Wójt Gminy Trzebielino w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- uzyskał zgodę od właściwych organów na odstępianie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu dokumentu,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie i formie prowadzenia konsultacji społecznych projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego oraz o spotkaniu otwartym,
- przeprowadził konsultacje społeczne i sporządził z nich raport.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Trzebielino projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.