

GMINA TRZEBIELINO



PROJEKT PLANU OGÓLNEGO UZASADNIENIE

ETAP: KONSULTACJE SPOŁECZNE

Wykonawca:



DOM Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jaszczyk-Skolimowska Spółka jawna
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański

**Zespół
autorski:**

dr inż. arch. Barbara Jaszczyk-Skolimowska (główny projektant, kierowanie zespołem)

uprawnienia do projektowania na podstawie:

Art. 5 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Aleksandra Nowicka (GIS)

uprawnienia do projektowania na podstawie:

Art. 5 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Wojciech Kiełb, Płatan BIURO PROJEKTOWE z Banina (środowisko przyrodnicze)

mgr inż. Andrzej Piotrzkowski (prognozy demograficzne)

Tymon Skolimowski (prace asystenckie, inwentaryzacja)

Justyna Smukała (prace asystenckie)

Data opracowania: kwiecień 2026 r.

Spis treści

WPROWADZENIE	4
I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	5
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1).	5
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).	6
3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).	11
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b).	14
5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).	14
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).	14
7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e).	15
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f).	15
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).	15
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h).	15
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).	15
12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j).	16
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k).	16
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l).	16
15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).	16
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n).	16
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o).	17
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p).	17
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q).	17
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r).	18

21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s).	18
22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).	18
23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).	23
24.	Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).	24
25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7).	24
II.	ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	27
1.	Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.	27
2.	Chłonność terenów niezabudowanych w gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.	29
3.	Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie	31
4.	Charakterystyka wyodrębnionych grup stref planistycznych oraz ustalone w nich gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych..	33
III.	PRZYZCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ JEGO WIELKOŚĆ	41
1.	Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy	41
IV.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA	43

WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 24/IV/2024 z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Trzebielino.

Projekt planu ogólnego gminy Trzebielino (dalej zwany: POG Trzebielino) sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy, tj.:

1. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.);
2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
3. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916, z późn. zm.).

Z dniem 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (zwana dalej: *ustawa zmieniająca*), która wprowadziła reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce. Jedną z kluczowych zmian jest rezygnacja z dotychczasowego dokumentu planistycznego jakim było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenie nowego aktu planowania przestrzennego – planu ogólnego, będącego aktem prawa miejscowego. Zgodnie z ustawą zmieniającą obowiązują przepisy przejściowe, w tym odnoszące się do dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który to dokument zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie dłużej jednak niż do 30 czerwca 2026 r. Po tej dacie, poza wyjątkami określonymi w ustawie, uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe wyłącznie w przypadku, gdy w gminie obowiązywać będzie plan ogólny. Sytuacja ta dotyczy także możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które po okresie obowiązywania przepisów przejściowych, będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy.

Dokument planu ogólnego sporządza się w oparciu o zapisy strategii rozwoju gminy (o ile gmina dysponuje strategią rozwoju) lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej. Dokument strategii, jako tzw. akt kierownictwa wewnętrznego, zawiera politykę przestrzenną gminy (w tym m.in. model funkcjonalno-przestrzenny), a ustalenia planu ogólnego muszą być zbieżne z założeniami tego dokumentu.

Plan ogólny co do zasady obejmuje cały obszar gminy. Zgodnie z art. 13a ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłącza się z granic opracowania planu ogólnego tereny zamknięte inne niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny gminy Trzebielino obejmuje cały obszar w granicach administracyjnych. Powierzchnia planu ogólnego obejmuje 22.525,64 ha.

I. UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W ramach sporządzania planu ogólnego, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wraz z jej późniejszymi zmianami), uwzględniono poniższe uwarunkowania.

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy (art. 13b pkt 1).

Aktualnie obowiązująca strategia rozwoju gminy została uchwalona na lata 2016-2025, przyjęta uchwałą nr 132/XX/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 29 czerwca 2016r. Wizja określona w dokumencie to:

Trzebielino - Gmina atrakcyjnie położona w stosunku do centrów gospodarczych i kulturalnych regionu, dobrze skomunikowana, a dzięki licznym atutom środowiska naturalnego oraz rozwiniętej infrastrukturze stwarzająca korzystne warunki zamieszkania, spędzania wolnego czasu oraz prowadzenia działalności gospodarczej.

Dla realizacji wizji wskazano cele szczegółowe i kierunki działań, najistotniejsze z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego kierunki działań to:

- 1.1.4. Przebudowa i rozbudowa infrastruktury publicznej służącej bezpośrednio mieszkańcom gminy i odwiedzającym gminę turystom, handlowcom i przedsiębiorcom - modernizacja przystanków autobusowych oraz organizacja spójności komunikacyjnej pomiędzy usługodawcami transportu publicznego, organizacja miejsc rekreacji i wypoczynku oraz otwartych miejsc dla handlu w tym m.in. budowa targowiska w Trzebielinie
- 1.2.2. Poprawa bezpieczeństwa w obszarach turystyki pieszej i rowerowej – tworzenie bezpiecznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnym, ścieżek rowerowych z przystosowaną nawierzchnią dla turystyki rowerowej, pieszej, nordic walking;
- 1.3.1. Przygotowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową - kształtowanie polityki mieszkaniowej ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia lokali osobom, które z uwagi na swoją sytuację życiową nie mogą samodzielnie zabezpieczyć sobie mieszkania oraz prowadzenie działań w kierunku wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę dla budownictwa indywidualnego, tworzenia enklaw w obszarach atrakcyjnych dla lokalizacji drugich domów przez osoby zamieszkałe w dużych skupiskach miejskich szukających miejsc dla osadnictwa w tzw. „głuszy”;
- 1.3.2. Aktywizowanie działań w zakresie zapewnienia mieszkań socjalnych stosownie do potrzeb gminy - budowa nowych i/ lub rewitalizacja istniejącej substancji mieszkaniowej pod potrzeby mieszkań socjalnych;
- 2.1.1. Przebudowa, rozbudowa sieci kanalizacyjnej i budowa sieci kanalizacji deszczowej, w tym uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i nowe inwestycje gospodarcze - budowa, rozbudowa sieci kanalizacyjnej w obszarach dotąd nieskanalizowanych z włączeniem terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz budowa sieci kanalizacji deszczowej na obszarach zwartej zabudowy

- 2.1.4. Zwiększenie zasobów zieleni i lesistości gminy poprzez nasadzenie drzew i krzewów na terenie parków i w pasach drogowych oraz poprawa dostępności tych obszarów dla mieszkańców i turystów - odbudowa zieleni, rewitalizacja parków w tym parków w Trzebielinie Zielinie i Suchorzu w tym nasadzenia nowych drzew, przy rozważeniu możliwości przekształcenia jednego z parków w park tematyczny oraz zagospodarowanie turystyczne rzeki Pokrzywnej i Wieprzy;
- 2.2.1. Budowa infrastruktury sprzyjającej rozwojowi różnych form turystyki w obszarach predestynowanych do tej formy wypoczynku - budowa infrastruktury ścieżek przyrodniczych, miejsc rekreacji i wypoczynku, dróg dojazdowych, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych w obszarach atrakcyjnych turystycznie z jednoczesną promocją działalności agroturystycznej
- 2.2.2. Zagospodarowanie turystyczne jeziora Trzebielińskiego oraz naturalnych rozlewisk i oczek wodnych - oczyszczenie jeziora, utworzenie linii brzegowej, a także uregulowanie własności gruntów jeziora oraz drogi dojazdowej dla potrzeb rekreacji i wypoczynku;
- 4.3.1. Aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - wskazanie w Studium terenów strategicznych dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, zgodnie z określonymi w Strategii kierunkami rozwoju do 2025 roku;
- 4.3.2. Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem prac planistycznych - opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarach predestynowanych pod inwestycje, zabudowę mieszkaniową z określeniem funkcji tej zabudowy oraz pod funkcje rekreacyjne o charakterze publicznym tworzących warunki do rozwoju różnych form turystyki;
- 5.1.2. Budowa sieci ścieżek rowerowych łączących poszczególne obszary gminy o funkcjach mieszkalnych, turystycznych i rekreacyjnych - budowa ścieżek rowerowych wraz z punktami przesiadkowymi i innymi elementami transportu publicznego oraz ich ścisłe powiązanie;
- 5.3.1. Realizacja zadań w zakresie rozwoju sieci kanalizacyjnych, wodociągowych oraz alternatywnych źródeł energii - rozbudowa infrastruktury technicznej w tym modernizacja sieci wodociągowych, w tym również w kierunkach nowych inwestycji, rozbudowa sieci i promowanie alternatywnych źródeł energii na potrzeby bytowe i gospodarcze.

Metodologia sporządzania strategii oraz jej zawartość nie spełnia współczesnych wymogów stawianym dokumentom strategicznym gmin, w tym w szczególności brak jest modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej określającego kierunki rozwoju przestrzennego gminy. Horyzont czasowy dotychczasowej strategii rozwoju gminy dobiega końca.

Aktualnie (marzec 2026r.) gmina Trzebielino jest w trakcie opracowania nowej strategii rozwoju gminy (na podstawie UCHWAŁY NR 76/XIII/2025 RADY GMINY TRZEBIELINO z dnia 30 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Gminy Trzebielino na lata 2026- 2035 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji), która stanowić będzie także politykę przestrzenną gminy.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2).

Plan ogólny gminy Trzebielino sporządzono z uwzględnieniem ustaleń obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZPWP), przyjętego

Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. (Dz. U. Woj. Pom. z 2017 r., poz. 603).

W planie ogólnym należy uwzględnić, stosownie do celów i wymogów planu ogólnego, ustalenia horyzontalne – następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- **w zakresie kształtowania struktur sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego:**
 - zasadę kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej sieci osadniczej poprzez przyjęcie hierarchii określającej rangę i wynikającą z niej rolę poszczególnych ośrodków, w tym ośrodki lokalne - miejscowości gminne oraz inne miejscowości o potencjale do rozwoju jako ośrodki krystalizujące sieć osadniczą na poziomie lokalnym (zasada 1.1.1.);
 - zasadę pierwszeństwa wykorzystania obszarów istniejącego zagospodarowania oraz ograniczania rozwoju osadnictwa na terenach otwartych, polegająca między innymi na:
 - 1) regeneracji obszarów zdegradowanych, w szczególności poprzez rewitalizację oraz inne działania mające na celu przywrócenie utraconych walorów lub/i nadanie nowych funkcji (modernizacja, rewaloryzacja, adaptacja, ...),
 - 2) uzupełnianiu i kontynuacji obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z zapewnieniem standardów uwzględniających aspekty użytkowe, kulturowe i ekologiczne środowiska zamieszkania i pracy,
 - 3) otwieraniu nowych terenów pod rozwój osadnictwa na podstawie uzasadnionej potrzeby (zasada 1.1.4.);
 - zasadę kształtowania zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizującą terenochłonność oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczającą ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjającą rozwijaniu więzi społecznych, polegającą m. in. na:
 - 1) uwzględnianiu w planowaniu przestrzennym modelowych wzorców rozwojowych jednostek osadniczych, przeciwdziałających amorficznemu, niekontrolowanemu przyrostowi zagospodarowania,
 - 2) domykaniu granic zainwestowania, tzn. wyznaczaniu obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi, i zapewniała budowę całościowych, kompaktowych struktur,
 - 3) unikaniu pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż głównych, tranzytowych ciągów komunikacyjnych (zasada 1.1.5.);
 - zasadę etapowania kompleksowego rozwoju jednostek osadniczych dla konkretnej, docelowej liczby mieszkańców, dla której możliwe będzie zaprogramowanie i zapewnienie odpowiedniej obsługi, polegająca na koordynacji rozwoju osadnictwa z realnymi możliwościami:
 - 1) wypełnienia zaplanowanych struktur przestrzennych w określonym czasie (szacowanymi na podstawie szczegółowej analizy trendów demograficznych, w tym migracyjnych);
 - 2) rozbudowy istniejącej infrastruktury (na podstawie analizy planów inwestycyjnych operatorów mediów i zdolności finansowych gminy), w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej (ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia dostaw energii elektrycznej oraz odprowadzenia ścieków w ramach zasięgu aglomeracji ściekowych),
 - b) systemów transportowych (ze szczególnym uwzględnieniem transportu zbiorowego),

c) podstawowych usług i przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni i przestrzeni otwartych) (zasada 1.1.7.);

- **w zakresie kształtowania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego:**

- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do:

- 1) podstawowych usług publicznych,
- 2) transportu zbiorowego,
- 3) przestrzeni publicznych, w tym otwartych;

przy czym przez odpowiednią dostępność należy rozumieć wzajemne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych oraz funkcji związanych z ich bezpośrednią obsługą, zapewniające dojście piesze i dojazd rowerem w sposób: bezpieczny oraz możliwie najkrótszy (zasada 1.2.1.);

- zasadę określania w planowaniu lokalnym standardów dostępności przestrzennej do podstawowych usług publicznych jako obowiązującego programu zagospodarowania terenów mieszkaniowych, określającego rezerwę terenową dla potrzeb lokalizacji tych usług, proporcjonalną do liczby ludności w zasięgu ich obsługi (zasada 1.2.2.);
- zasadę zapewnienia odpowiedniej dostępności terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej) warunkującej poziom życia zgodny ze współczesnymi standardami cywilizacyjnymi, przy czym w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy uwzględnić budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę realizowaną jednocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności poprzez równoczesną budowę systemów kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni ścieków (zasada 1.2.3.);

- **w zakresie racjonalizacji rozmieszczenia oraz poprawy dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych w tym zakresie:**

- zasadę realizacji nowych lub dostosowania istniejących obiektów i urządzeń usług publicznych z uwzględnieniem potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, zgodnie z wymaganiami projektowania uniwersalnego (zasada 1.3.6.);

- **w zakresie zapobiegania i ograniczania skutków powodzi oraz innych zagrożeń naturalnych:**

- zasadę uwzględniania i określania w lokalnych dokumentach planistycznych rozwiązań opartych na zintegrowanym gospodarowaniu zasobami wodnymi w obrębie zlewni - w oparciu o działy wodne (naturalne granice zlewni niezależnie od podziałów administracyjnych); brak uwzględnienia tej zasady w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dopuszcza się stosowanie go także do zapisów planu ogólnego) wymaga indywidualnego uzasadnienia w tym dokumencie (zasada 1.4.7.);
- zasadę wskazywania w gminnych dokumentach planistycznych sposobów podnoszenia retencyjnej pojemności zlewni, jako elementów ochrony przed powodzią i suszą, a w szczególności:
 - 1) zwiększenia retencji wodnej w drodze wyznaczania (...) terenów mikroretencji obszarowej i przyobiektovej,
 - 2) maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu,
 - 3) przeciwdziałania nadmiernemu uszczelnianiu terenów zurbanizowanych (zasada 1.4.9.);

- **w zakresie efektywnego i bezpiecznego wykorzystania zasobów przestrzeni przez gospodarkę:**

- zasadę uwzględniania ograniczeń związanych z położeniem w obszarach ochronnych GZWP, po formalnym ich ustanowieniu, a w szczególności GZWP 110 i GZWP 112 (zasada 2.1.15);
- **w zakresie wzmacniania całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne:**
 - zasadę harmonijnego kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego, realizowaną między innymi poprzez:
 - 1) uzależnienie rozwoju nowych terenów budownictwa letniskowego od ich wyposażenia w infrastrukturę ochrony środowiska,
 - 2) uwzględnienie naturalnych właściwości terenu i ograniczenie negatywnego oddziaływania zagospodarowania rekreacyjnego i jego następstw na zasoby przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe (zasada 2.3.4.);
 - 3) zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składa się między innymi położona na terenie gminy trasa międzyregionalna nr 15 „Trasa Pałaców i Zamków” (zasada 2.3.8.);
 - zasadę kształtowania ponadregionalnych i regionalnych szlaków wodnych, w tym
 - 1) śródlądowych kajakowych na systemach rzecznych, m.in. Wieprzy: Wieprza i Pokrzywna, Studnica (zasada 2.3.9.);
- **w zakresie kształtowania racjonalnej struktury przestrzennej sieci transportowej:**
- zasadę hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych:
 - 1) według klas określających minimalne wymagania techniczne i przestrzenne usytuowania drogi:
 - (...),
 - d) drogi główne (G) - nr 21,
 - e) drogi zbiorcze (Z) - pozostałe odcinki dróg wojewódzkich w granicach województwa – nr 209;
 - 2) za zachowaniem następujących zasad szczegółowych:
 - a) dla dróg klasy G i Z na wniosek zarządcy drogi można przyjąć wyższą klasę,
 - b) w przypadku zmiany przebiegu drogi (np. po wybudowaniu obwodnicy) ważność połączenia należy przenieść na odcinek o nowym przebiegu, a na odcinku o dotychczasowym przebiegu dokonać korekty klasy drogi w dostosowaniu do jej rzeczywistego charakteru i standardu technicznego (np. zmiana klasy G na Z) (zasada 2.4.4.);
- **w zakresie zwiększania stopnia bezpieczeństwa energetycznego i sprawności systemów produkcji, przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej, gazu, ropy naftowej oraz produktów ropopochodnych:**
 - zasadę rozmieszczenia obszarów pod lokalizację biogazowni (z wyłączeniem biogazowni rolniczych) o mocy powyżej 0,5 MW, z uwzględnieniem ich strefy ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 300 metrów od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem warunków wietrznych. Każde odstępstwo (in minus) od wyżej określonej odległości wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dopuszcza się stosowanie go także do zapisów planu ogólnego) (zasada 2.5.4.);
- **w zakresie kształtowania struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa:**
 - zasadę uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowych ograniczeń w użytkowaniu terenów i przestrzeni powietrznej wokół Bazy Systemu Obrony Przeciwrakietowej w Redzikowie, w tym m.in. w zakresie:

- 1) dopuszczalnej wysokości zabudowy w dwóch strefach ograniczeń:
 - a) (...),
 - b) w odległości od 1.600 m do 35.000 m od POR, w której żadna konstrukcja nie będzie mogła przekroczyć wysokości zdefiniowanej przez powierzchnie boczną stożka ściętego, który kieruje się ku górze pod kątem 1,5° do płaszczyzny horyzontu; wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 m nad poziomem gruntu w POR;
 - 2) budowy turbin wiatrowych, w przypadku których:
 - a) (...),
 - b) w odległości od 4.000 m do 35.000 m od POR ich budowa wymaga uzgodnienia z odpowiednimi organami wojskowymi;
 - 3) (...),
 - 4) w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych, które generują pole elektromagnetyczne przekraczające natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy.
- **w zakresie zachowania i odtwarzania zasobów środowiska przyrodniczego i jego spójności:**
 - zasadę zachowania i kształtowania spójności regionalnego systemu ekologicznego, w skład którego wchodzi istniejące obszary chronione oraz obszary potencjalne do objęcia ochroną (cenne przyrodniczo), a także system płatów i korytarzy ekologicznych, na który składają się m. in..
 - 1) korytarz ponadregionalny Dolin Wieprzy ze Studnicą i Brdą,
 - 2) korytarze regionalne: Leśny Trzebieliński oraz Dolin Bystrzenicy, Kamiennej i Rybca,
 - 3) (...),
 - 4) płat ekologiczny Polanowsko-Łupawski (zasada 3.1.1);
 - zasadę zachowania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej ekosystemów leśnych i dolinnych (...) w miejscach przecięcia z infrastrukturą transportową o charakterze barier antropogenicznych (...) za pomocą wyznaczania i budowy przejść dla zwierząt oraz stosowania nietransparentnych ekranów osłonowych na trasach migracji ptaków (zasada 3.1.3.);
 - zasadę bezwzględnej zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne (zasada 3.1.4.);
 - **w zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń środowiska:**
 - zasadę ograniczania stosowania indywidualnych systemów zbierania i oczyszczania ścieków bytowych na obszarach aglomeracji ściekowych (zasada 3.3.1.),
 - zasadę uwzględniania w dokumentach planistycznych gmin uwarunkowań wynikających z planu gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego (zasada 3.3.11.);
 - b) ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5):

Na obszarze gminy Trzebielino w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego **nie zostały zlokalizowane** inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy (wynikające z dokumentów przyjętych przez Sejmik Województwa Pomorskiego), **będące zadaniem samorządu województwa.**

Na obszarze gminy przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ww. ustawy, **niebędących zadaniami samorządu województwa**:

- 1) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami,
- 2) Kajakiem przez Pomorze (aktualna nazwa przedsięwzięcia Pomorskie Szlaki Kajakowe) - zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej — Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę i poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promujące tę formę aktywnej turystyki — rz. Wieprza i Pokrzywna.

W dniu 25 marca 2024 roku Sejmik Województwa Pomorskiego podjął uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego – dokument jest w trakcie opracowania.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a).

W granicach gminy Trzebielino występują następujące formy ochrony przyrody (rozmieszczenie przestrzenne form ochrony przyrody przedstawiono Ryc. 1, zaznaczono je także na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia):

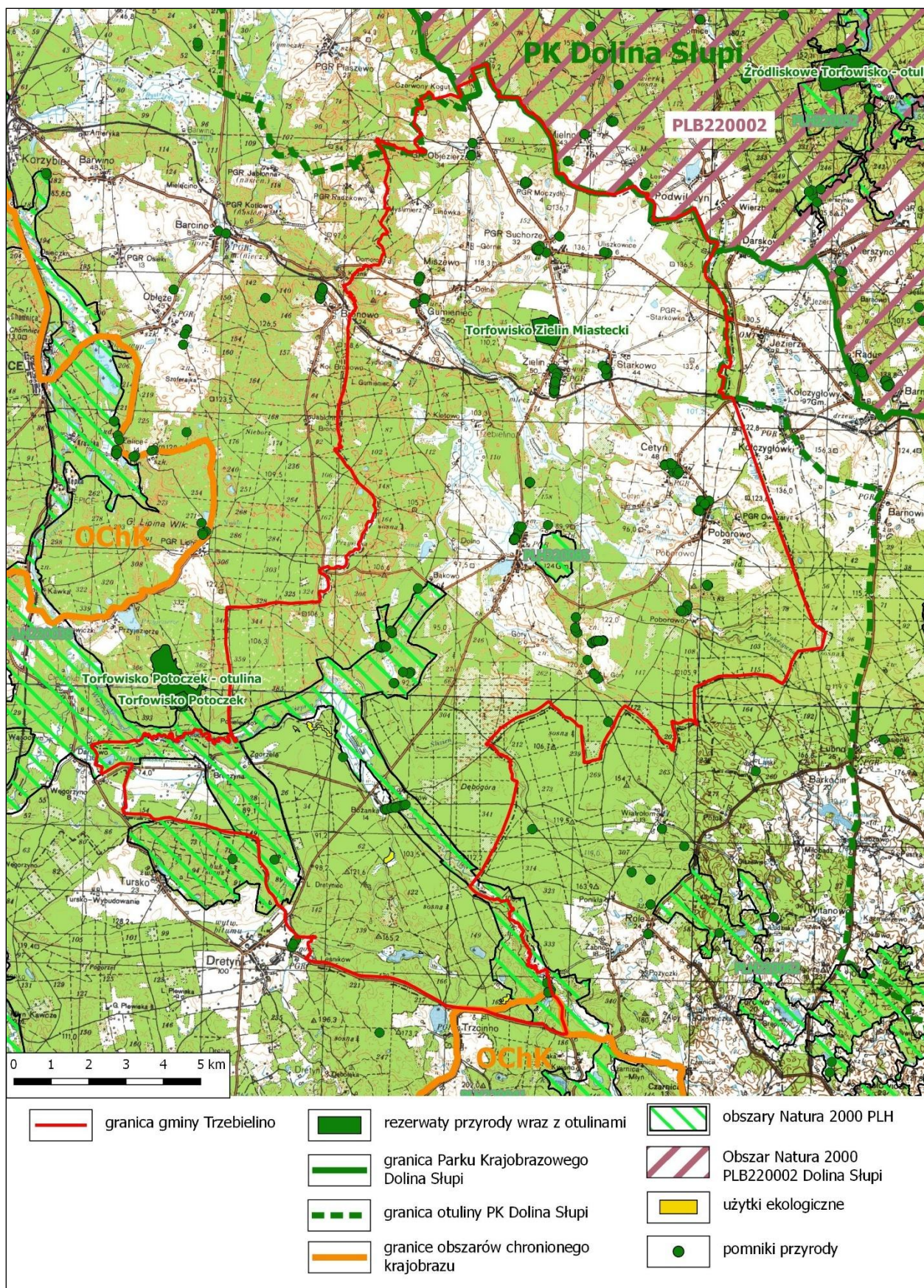
- rezerwat przyrody „Torfowisko Zielin Miastecki” – w centralno - północnej części gminy (Rozporządzenie nr 84/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 19 września 2006 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Torfowisko Zieliń Miastecki”);
- Park Krajobrazowy Dolina Słupi – obszary w północnej części gminy (uchwała nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r. nr 66, poz. 1461) wraz z uchwałą zmieniającą nr 262/XXVI/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016, poz. 2945.);
- obszar Natura 2000 PLB220002 Dolina Słupi – niewielki skrawek północnym fragmencie gminy („Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000”, ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 21 stycznia 2020 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Słupi PLB220002 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2020 r. poz. 834) wraz z zarządzeniem zmieniającym z dnia 9 września 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2022, poz. 3482);
- obszary Natura 2000:
 - PLH220085 Torfowisko Trzebielino – w centralnej części gminy;
 - PLH220038 Dolina Wieprzy i Studnicy – w południowej i południowo zachodniej części gminy, obejmujący doliny rzeczne (Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 6 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038 (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1847 i Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 2098) wraz z zarządzeniem zmieniającym z dnia 14 listopada 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2018, poz. 4414);
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Źródłiskowy obszar Brdy i Wieprzy na wsch. od Miastka” – południowy skraj gminy (uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pom. 2016, poz. 2942);

- użytki ekologiczne, bez nazwy – w południowej i południowo zachodniej części gminy (łącznie 5 odrębnych obszarów);
- pomniki przyrody, w tym 151 pojedynczych drzew lub grup drzew (czasami nawet do 40 sztuk w jednym obiekcie) oraz dwa głazy narzutowe;
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Pozostałe, powierzchniowe formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1478) nie występują w granicach gminy Trzebielino. Ponadto w granicach gminy częściowo przebiega Otulina Parku Krajobrazowego Dolina Słupi, jednak z prawnego punktu widzenia – nie jest formą ochrony przyrody.

Szczegółowa charakterystyka form ochrony przyrody zawarta jest w opracowaniu ekofizjograficznym gminy Trzebielino, sporządzanym na potrzeby POG Trzebielino (2025).

Uwzględnienie powyższych uwarunkowań przyrodniczych nastąpiło poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych o charakterze inwestycyjnych. Wymienione obszary chronione znajdują się głównie na terenach stref otwartych (SO) z wyjątkami, wynikającymi z istniejącego lub zdecydowanego zagospodarowania i zabudowy.



Ryc. 1. Formy ochrony przyrody w granicach i otoczeniu gminy Trzebielino.
Źródło: opracowanie ekofizjograficzne (2025) na podstawie danych GDOŚ

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b lit. b).

Część obszaru gminy Trzebielino (ograniczona do dna doliny Wieprzy) została ujęta na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego opracowanych przez KZGW (obecnie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) umieszczonych na Hydroportalu - wody.isok.gov.pl.

Wg tych materiałów w granicach gminy w dnie doliny Wieprzy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu Ustawy z dnia 18 lipca Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2024, poz. 1087) – na załączniku kartograficznym nr 1 pokazano zasięgi powodzi o prawdopodobieństwie 1% (raz na 100 lat). Na pozostałych terenach w granicach gminy nie występuje zagrożenie powodziowe lub obszary te nie zostały objęte mapami zagrożenia powodziowego.

Uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nastąpiło poprzez wyznaczenie stref planistycznych o charakterze nieinwestycyjnym - stref otwartych (SO) z wyjątkami wynikającymi z istniejącego lub zdecydowanego zagospodarowania i zabudowy.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c).

Dla gminy Trzebielino brak jest informacji na temat zasięgu obszarów zmeliorowanych, w trakcie prac nad projektem POG Trzebielino uzyskano informacje o urządzeniach melioracji wodnych znajdujących się w gminie Trzebielino.

Ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę w miejscach związanych z funkcjonowaniem melioracji wodnych.

Rozbudowa, odbudowa, przebudowa, rozbiora czy likwidacja istniejących urządzeń wodnych jest dopuszczalna po uzyskaniu stosownych zgód czy pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku natrafienia na urządzenie wodne nie ujęte w prowadzonej ewidencji, pełniona przez nie funkcja powinna zostać zachowana w dotychczasowej formie lub przebudowana, bez szkody dla gruntów sąsiednich.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b lit. d).

Według „Rejestracji i inwentaryzacji naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych)” na obszarze opracowania nie występują zarejestrowane osuwiska.

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego (PIG) w granicach gminy Trzebielino znajdują się obszary predysponowane do występowania ruchów masowych (zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia), które obejmują zbocza dolin rzecznych oraz formy pagórkowate w graniach wysoczyzny morenowej.

Informacje na temat obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych mają charakter poglądowy (wykonane są w bardzo ogólnej skali) i według zaleceń PIG nie należy ich wykorzystywać przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na charakter dokumentu jakim jest plan ogólny, w tym wielofunkcyjność stref planistycznych, szczegółowa analiza poszczególnych terenów pod kątem ich rzeźby oraz wynikających z tego ewentualnych ograniczeń nastąpi na kolejnym etapie planistycznym, przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e).

Użytkowe poziomy wodonośne występują w utworach czwartorzędowych. Zgodnie „Raportem o stanie gminy Trzebielino za 2023 rok” (2024) na terenie gminy znajdują się ujęcia wody we wsiach: Trzebielino, Cetyń, Starkowo, Zielin, Objezierze. Gminne ujęcia wód podziemnych posiadają strefy ochrony bezpośredniej. Dla ujęć wody podziemnej, dla których ustanowiono tereny ochrony bezpośredniej obowiązują zasady gospodarowania określone w decyzjach o ich ustanowieniu lub w pozwoleniach wodno-prawnych. W związku z wygradzeniem terenów stref ochrony bezpośredniej, zostały one jednocześnie wyłączone z bezpośredniego oddziaływania niezwiązanego z ujmowaniem wód zgodnie z Ustawą Prawo wodne.

W planie ogólnym tereny stref ochrony bezpośredniej ujęć wody zostały wyodrębnione jako strefa infrastrukturalna (SI), bądź z uwagi na uwarunkowania lokalne włączone do innych stref planistycznych.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f).

Gmina Trzebielino położona jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami (art. 13b pkt 3 lit. g).

Na obszarze gminy Trzebielino występuje jedno udokumentowane złoża surowców mineralnych „Gumieniec” i wyodrębnione z niego później (2025r.) złoża „Miszewo”. Są to złoża piasków i żwirów. W granicach udokumentowanych złóż surowców nie ustanowiono terenu i obszaru górniczego – kopalina nie jest obecnie wydobywana.

W planie ogólnym zostały wyznaczone w rejonie udokumentowanych złóż kopalin strefy górnictwa (SG)

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h).

Wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego (baza MIDAS) oraz wg „Bilansu zasobu kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu na 31.12.2023 r.” (2024) na obszarze gminy Trzebielino, w jej północno zachodniej części występuje jedno udokumentowane złoża surowców mineralnych „Gumieniec” i wyodrębnione z niego później (2025r.) złoża „Miszewo” (złoża zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia). Są to złoża piasków i żwirów. Ze złoża „Gumieniec” wydobywanie zostało zaniechane.

W gminie Trzebielino nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt. 3 lit. i).

W granicach gminy Trzebielino nie występują obszary uzdrowisk, ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej (art.13b pkt 3 lit. j).

Na terenie gminy Trzebielino znajdują się zabytki objęte formą ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków (kościół oraz inne budynki, zespoły dworsko-parkowe i pałacowo-parkowe, parki, cmentarze) Łącznie jest tych obiektów i obszarów 11. Żadne ze zinwentaryzowanych stanowisk archeologicznych nie jest wpisane do rejestru zabytków archeologicznych.

Dodatkowo cenny zasób zabytków w gminie stanowią zabytki nieruchome - obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków, aktualnie ujętych jest 70 obiektów architektury, zespołów zabudowy i zieleni – parków lub cmentarzy. Gminna ewidencja zabytków została sporządzona w październiku 2022r. i obejmuje zasób zabytków rejestrowych, figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiektów wskazanych przez Wójta Gminy. Dotychczas zinwentaryzowano na obszarze gminy 286 stanowisk archeologicznych które podlegają ochronie konserwatorskiej poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków.

Zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Zasady konstrukcyjne oraz zakres treściowy planu ogólnego wymusiły konieczność uogólnienia jego ustaleń, w szczególności w zakresie ustalonych standardów urbanistycznych. Także zakres dopuszczalnych profili funkcjonalnych w poszczególnych strefach (w tym brak możliwości utrzymania dotychczasowej funkcji mieszkaniowej czy usługowej w ramach stref zieleni i rekreacji (SN) obejmujących np. historyczne parki) wymusiły podzielenie obszarów zabytkowych pomiędzy różne strefy planistyczne. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przypisane poszczególnym strefom planistycznym określają jedynie zakres możliwych wartości brzegowych - maksymalnych/minimalnych. Szczegółowe parametry zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu, w odniesieniu do obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej, będą sprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k).

Na obszarze gminy Trzebielino nie ustanowiono pomnika zagłady, ani nie wyznaczono stref ochronnych z nim związanych.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l).

Na obszarze gminy Trzebielino nie występują tereny zamknięte.

15. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m).

Na obszarze gminy Trzebielino nie ustanowiono obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych ustawy Prawo ochrony środowiska.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n).

Na obszarze gminy Trzebielino nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o).

Na obszarze gminy Trzebielino nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p).

Na obszarze gminy Trzebielino nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q).

Powierzchnia wszystkich gruntów rolnych w gminie wynosi ok. 7292 ha, a grunty rolne klas I-III zajmują powierzchnię około 187 ha, co stanowi około 2,57% powierzchni wszystkich gruntów rolnych gminy; przy czym w gminie Trzebielino nie występują grunty klas I i II. Nie jest to zatem znaczący odsetek gruntów w stosunku do wszystkich gruntów rolnych w gminie. Najwięcej gruntów klas chronionych występuję w obrębach ewidencyjnych Starkowo i Trzebielino. Są to głównie grunty orne i łąki, w znacznie mniejszym odsetku pastwiska. Rozmieszczenie gruntów rolnych chronionych klas I-III zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Powierzchnia gruntów leśnych w gminie to ok. 14600 ha, co stanowi powyżej 64% powierzchni gminy. W większości są to lasy sosnowe, a w miejscach o nieco żyzniejszej glebie, znaleźć można również drzewostany mieszane: świerki, graby, buki, brzozy a nawet dęby. Charakteryzują się wysoką bioróżnorodnością, są walorem, który przyczynia się do rozwoju turystyki i agroturystyki. Grunty leśne w gminie to duże zwarte kompleksy leśne, będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych (ponad 98% wszystkich gruntów leśnych w gminie). Najwięcej gruntów leśnych w gminie występuje w centralnej i południowej części gminy, obręby ewidencyjne Broczyna i Bożanka niemal w całości stanowią grunty leśne. Rozmieszczenie gruntów leśnych i zadrzewień zaznaczono na rysunku uwarunkowań – zał. nr 2 do uzasadnienia.

Plan ogólny na terenach leśnych ustala strefę otwartą SO i zazwyczaj są to strefy otwarte obejmujące wyłącznie tereny leśne, jedynie niewielkie lasy i zadrzewienia wśród pól uprawnych zostały włączone w strefy otwarte związane z gruntami rolnymi czy dolinami rzek. Tereny leśne zabudowane zostały wskazane odpowiednią strefą umożliwiającą rozwój zabudowy, zgodnie z wnioskami właściwych nadleśnictw.

Tereny rolnicze klas III w przeważającej większości zostały zaliczone do strefy otwartej SO, z wyjątkiem niewielkich terenów, które stanowią rezerwę mieszkaniową (w rejonie miejscowości Zielin). Także w obrębie większości stref otwartych (SO), obejmujących tereny rolnicze, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń OZE (elektrowni wiatrowych, elektrowni fotowoltaicznych), których lokalizacja może dotyczyć przekształcenia gruntów najwyższych klas bonitacyjnych na cele nierolnicze. Dopiero na etapie sporządzania planów miejscowych nastąpi doprecyzowanie zasięgów terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii i towarzyszącej im infrastruktury technicznej i komunikacyjnej z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, a ich zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze będzie każdorazowo wymagała zgody właściwego Ministra.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r).

Na obszarze gminy Trzebielino nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s).

Zagadnienie nie dotyczy gminy Trzebielino.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4).

22.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna w gminie Trzebielino obejmuje instytucje i usługi, które mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkańców w różnych obszarach, takich jak edukacja, kultura, opieka społeczna i zdrowie, sport i rekreacja. Do obiektów o charakterze usług społecznych należy zaliczyć także obiekty administracji publicznej – urząd gminy, posterunek policji, czy obiekty ochotniczej straży pożarnej. W pewnym sensie jako obiekty infrastruktury społecznej można traktować także cmentarze.

Dla terenów usług publicznych plan ogólny ustala w większości strefy usługowe (SU) lub strefy zieleni i rekreacji (SN), w tym z dopuszczeniem usług jako profil dodatkowy, głównie dla boisk sportowych i miejsc odpoczynku. Czynne cmentarze i kilka cmentarzy nieczynnych - historycznych miejsc pochówku włączono do stref cmentarzy (SC). Jako strefa usług (SU) wskazano w szczególności: usługi edukacji (szkoły w Trzebielinie, Starkowie i Suchorzu), usługi kultu religijnego – kościoły (Objezierze, Suchorze, Trzebielino, Cetyń, Gumieniec) usługi administracji (Urząd Gminy, Policja, Ochotnicza Straż Pożarna, siedzibę Nadleśnictwa Trzebielino), Gminne Centrum Kultury w Trzebielinie czy świetlice wiejskie w poszczególnych miejscowościach (jeśli występują na wydzielonych działkach, część obiektów została objęta strefą zieleni i rekreacji - SN), usługi zdrowia (Trzebielino, Broczyna), a także tereny pod większymi obiektami handlu lub zgrupowaniami usług o różnym profilu (Trzebielino, Suchorze, Zielin).

Część mniejszych terenów usługowych, w szczególności usług handlu, gastronomii czy rzemiosła usługowego, lokalizowane najczęściej w zwartych strukturach przestrzennych miejscowości, została włączona do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub wielorodzinną (SW), gdzie usługi są jednym z profili funkcjonalnych podstawowych.

Jeśli chodzi o planowane obiekty infrastruktury społecznej to gmina nie przewiduje realizacji nowych obiektów w najbliższym czasie, większość działań skupia się obecnie na przebudowie i modernizacji istniejących obiektów. Obszar gminy charakteryzuje się dobrym stopniem wyposażenia zarówno w usługi o charakterze publicznym, jak i usługi komercyjne. Jednak w dalszym ciągu kontynuowane będą prace nad organizacją miejsc rekreacji i odpoczynku dla mieszkańców, czy modernizacji obiektów gminnych wraz z przystosowaniem ich do szerokiego wykorzystania dla mieszkańców. W planie ogólnym wskazywane są nowe strefy usługowe, odnośnie których wnioskodawcy mają plany inwestycyjne – niektóre z nich mogą dotyczyć także obiektów infrastruktury społecznej.

22.2. Infrastruktura transportowa

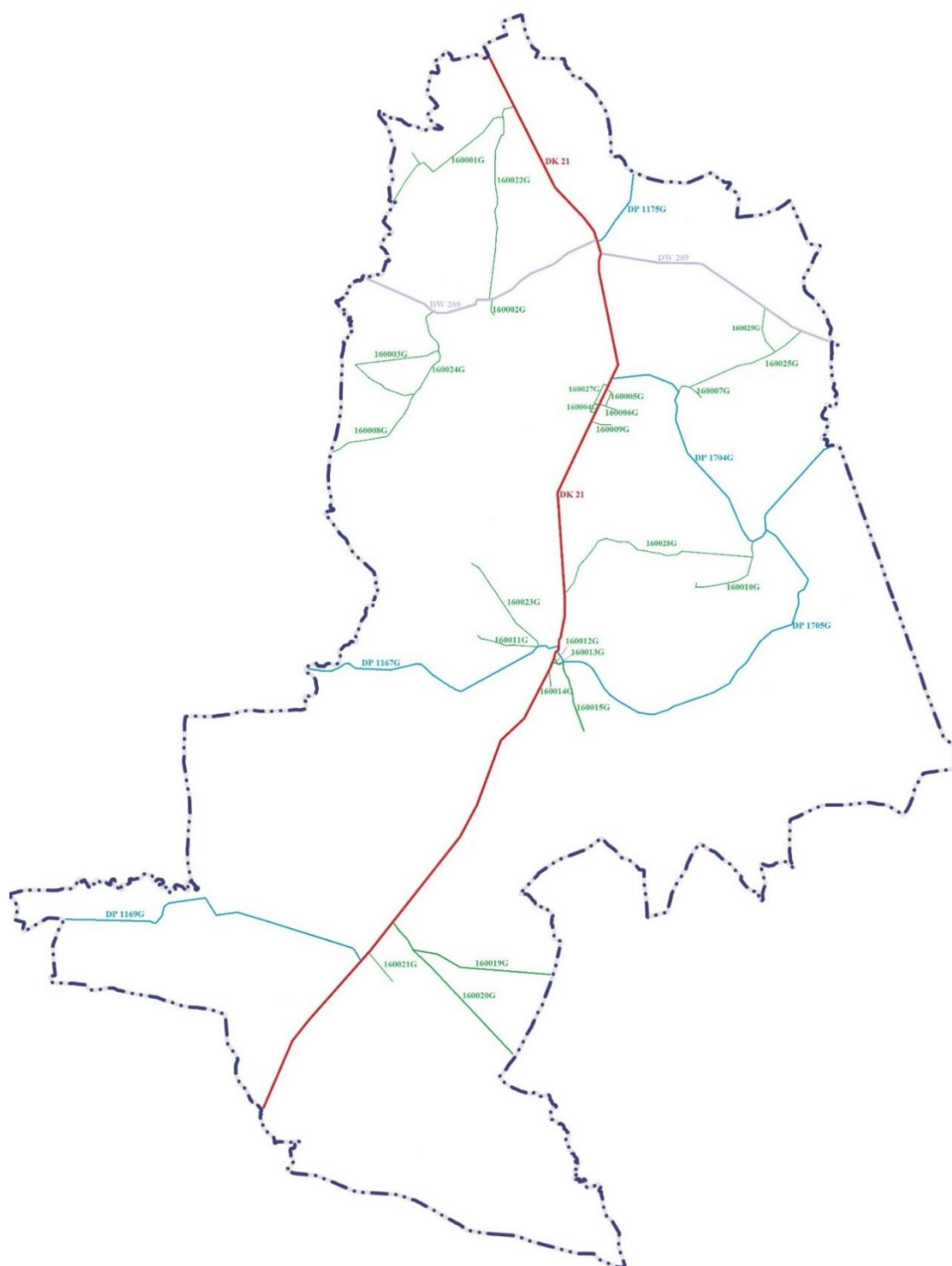
Główną oś komunikacyjną gminy Trzebielino o znaczeniu ponadregionalnym stanowi droga krajowa nr 21 przebiegająca przez całą gminę na osi północ-południe przez miejscowości: Objezierze, Suchorze, Zielin, Trzebielino i Bożanka. Drugą osią komunikacyjną jest droga wojewódzka nr 209 przebiegająca w relacji wschód zachód przez miejscowości: Uliszkowice, Suchorze, Miszewo i Gumieniec. Szkielet komunikacyjny gminy uzupełniają drogi powiatowe.

Wszystkie wymienione powyżej drogi objęte zostały strefą komunikacyjną (SK).

Pozostałe drogi o charakterze lokalnym, przede wszystkim drogi gminne włączone zostały do innych stref planistycznych, gdzie teren komunikacji stanowi jeden z profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Schemat układu drogowego – dróg publicznych w gminie przedstawia Ryc. 2.

Gmina Trzebielino - drogi publiczne



Ryc. 2. Schemat przebiegu dróg publicznych w gminie Trzebielino.
Źródło: dane Urzędu Gminy Trzebielino

Przez teren gminy przebiega jednotorowa, niezelektryfikowana linia kolejowa nr 212 relacji Lipusz - Dąbrówka Bytowska - Barnowo - Zielin Miasteczki - Gumieniec - Barcino - linia kolejowa nr 405. Jest to linia o znaczeniu lokalnym, zaliczona do linii, na których zawieszono ruch pociągów; na części przebiegu fizycznie zlikwidowano tory, w związku z czym linia ta jest

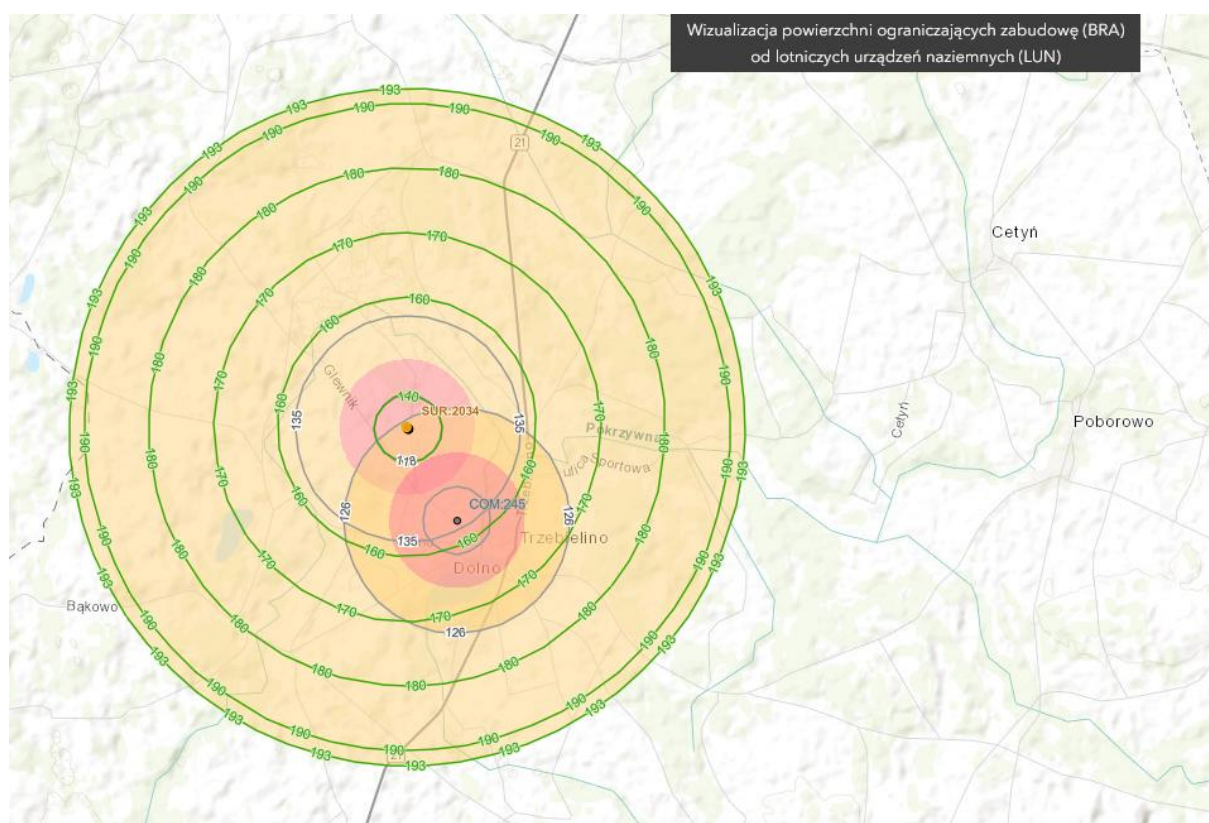
nieprzejezdna. W miejscowości Zielin zlokalizowana była stacja kolejowa, natomiast w miejscowości Gumieniec - przystanek kolejowy. Teren kolejowy, w planie ogólnym, zakwalifikowano jako strefa komunikacyjna (SK).

Na obszarze gminy Trzebielino, na północny-zachód od miejscowości Trzebielino i Dolno, znajduje się lotnisko (lądowisko) wpisane do ewidencji lądowisk, jako śmigłowcowe pod nr 535 od roku 2022 – teren wskazano w planie ogólnym strefą komunikacyjną (SK) – 12SK. Jest to lotnisko gruntowe, częściowo utwardzone z jednym budynkiem na jego obszarze, oznakowane jako „lądowisko śmigłowców” Leśna Baza Lotnicza Trzebielino.

Na obszarze gminy znajdują się lotnicze urządzenia naziemne o numerach w rejestrze:

- COM/M/B/246/1/2016,
- COM/M/B/245/1/2016,
- NAV/N/B/1107/0/2011.

Wokół obiektów wyznaczono powierzchnię ograniczającą zabudowę (tzw. BRA), których schemat przedstawia Ryc. 3. Wskazane ograniczenie wysokości należy uwzględnić w kolejnych etapach planowania przy kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczenia te należy w szczególności uwzględnić przy lokalizacji obiektów wysokich, np. elektrowni wiatrowych.



Ryc. 3. Schemat powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.
Źródło: www.ulc.gov.pl

Część obszaru gminy położona jest w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi (Dz. U. 2016 r., poz. 234). Generuje

to ograniczenia dla lokalizacji lub wysokości pojedynczych elektrowni wiatrowych lub farm wiatrowych na terenach otaczających Bazę w promieniu od 4000 m do 35 000 od Punktu Odniesienia Radaru (POR).

22.3. Infrastruktura techniczna

Poziom wyposażenia mieszkańców gminy w obiekty infrastruktury technicznej jest wysoki:

- odsetek ludności korzystającej z instalacji wodociągowej wynosi 95%,
- odsetek ludności korzystającej z instalacji kanalizacyjnej wynosi 82,5%

W gminie funkcjonuje 5 ujęć wody (Trzebielino, Cetyń, Starkowo, Zielin, Objezierze), a długość sieci wodociągowej wynosi ok. 56,8km.

W gminie funkcjonuje jedna oczyszczalnia ścieków w Zieliniu (do 2023r. funkcjonowała jeszcze druga oczyszczalnia ścieków w Trzebielinie, która została wyłączona z użytkowania). Długość sieci kanalizacyjnej wynosi ok. 34,3km. Według danych statystycznych (za rok 2024) w gminie zlokalizowanych jest 116 zbiorników na ścieki i 55 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z przepisami prawa powszechnego i przepisami lokalnymi; odpady są wywożone i zagospodarowywane przez podmiot zewnętrzny wybrany w drodze przetargu. Gminy Trzebielino działa Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), który znajduje się w miejscowości Dolno.

Wszyscy mieszkańcy gminy posiadają dostęp do sieci elektroenergetycznej, a jej stan jest oceniany jako dobry i jest na bieżąco przebudowywany/modernizowany oraz posiada możliwości rozbudowy.

W zakresie telekomunikacji dostępne są połączenia światłowodowe, radiowe i kablowe telefoniczne oraz bezprzewodowej telefonii komórkowej.

W gminie nie ma scentralizowanych sieci ciepłowniczych, gmina nie jest zgazyfikowana.

Przez obszar gminy przebiega magistralna sieć infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym: gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300, relacji Bytów-Słupsk, w rejonie miejscowości Objezierze zlokalizowany jest zespół zaporowo-upustowy na tym gazociągu. W strefie kontrolowanej gazociągu obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych. Dodatkowo, dla instalacji OZE, od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych odległość wynosi 5m (3m od ogrodzenia) oraz 10m do wykonywanych uziomów infrastruktury technicznej, natomiast odległość elektrowni wiatrowych, mierzona pomiędzy osią gazociągu a skrajnym obrysem fundamentu elektrowni nie może być mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej gazociągu, przy czym nie mniej niż 10 m.

Ponadto rozważana jest na obszarze gminy lokalizacja trasy budowy połączenia elektroenergetycznego HVDC północ-południe (do roku 2032), przebieg trasy nie został jeszcze doprecyzowany.

Przebieg ponadlokalnej infrastruktury technicznej niesie za sobą ograniczenia dla zabudowy lub zagospodarowania terenu, wynikające z zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania sieci i ochrony ludności przez ewentualnymi negatywnymi oddziaływaniami. Ograniczenia wynikają zarówno z przepisów odrębnych, jak i formułowane są przez zarządców/operatorów poszczególnych sieci; dotyczyć one mogą w szczególności lokalizacji OZE w strefach otwartych (SO), ale także np. nasadzeń zieleni czy szczególnych zasad zagospodarowania w sąsiedztwie sieci, ograniczenia te będą wskazywane w miejscowych planach zagospodarowania terenu sporządzanych dla poszczególnych terenów.

W obszarze gminy nie występują inne istniejące czy projektowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizowane na terenach o powierzchniach przekraczających 5000 m² wymagających wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI); obiekty takie mogą być lokalizowane we wszystkich strefach funkcjonalnych.

W ostatnim czasie zauważalny jest wzrost inwestycji w odnawialne źródła energii. W gminie Trzebielino nie są eksploatowane elektrownie wiatrowe, ale obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający ich lokalizację w rejonie miejscowości Cetyń, Poborowo i Starkowo (aktualnie trwa procedura opracowania zmiany tego planu miejscowego). Na podstawie złożonych wniosków do planu ogólnego stwierdza się, że potencjał przestrzeni gminy jest wysoki. W zakresie lokalizacji elektrowni słonecznych wydawane są liczne decyzje o warunkach zabudowy dla tych przedsięwzięć, w tym kilka przedsięwzięć jest w trakcie realizacji. Na podstawie złożonych wniosków do planu ogólnego stwierdza się, że potencjał przestrzeni gminy jest wysoki, w szczególności w rejonie miejscowości Cetyń, Poborowo, Objezierze, Miszewo, Suchorze, Trzebielino, Zielin i Starkowo wpłynęło kilkanaście wniosków dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych.

W Trzebielinie funkcjonuje elektrownia wodna.

W odpowiedzi na potencjał odnawialnej energetyki w gminie w planie ogólnym wskazano jako dodatkowy profil funkcjonalny teren elektrowni słonecznej i teren elektrowni słonecznej na większości stref otwartych (SO), z wyjątkiem stref otwartych obejmujących tereny leśne oraz w wybranych strefach produkcji rolniczej (SR) czy strefach usługowych (SU). Przedsięwzięcia te mogą być także lokalizowane w strefach gospodarczych (SP). Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nastąpi doprecyzowanie możliwości lokalizacji obiektów produkujących energię z odnawialnych źródeł energii.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt. 5).

W Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego (uchwała nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego, wszedł w życie 1 października 2025r.), wyznaczono jeden krajobraz priorytetowy: „Doliny rzek Wieprzy i Studnicy” znajdujący się w południowo zachodniej części gminy. Krajobraz obejmuje dno doliny rzecznej Wieprzy poniżej ujścia Pokrzywnej i dalej położony jest poza granicami gminy. Teren dna doliny Wieprzy został zakwalifikowany jako obszar o krajobrazie priorytetowym o kodzie 22-314.46-65. Krajobraz obszaru został określony jako 3c: leśny - z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych. Zasięg wyznaczonego krajobrazu priorytetowego pokazano na załączniku nr 2 do uzasadnienia.

W karcie krajobrazu wyszczególniono zagrożenia dotyczące ochrony krajobrazu priorytetowego. Jako główne zagrożenia wskazano:

- wykopy, nasypy, obwałowania i kopce;
- likwidacja drobnoskalowych siedlisk i ekosystemów nieleśnych;
- wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej;
- zmniejszanie się ogólnego udziału naturalnych i półnaturalnych ekosystemów w krajobrazie;
- wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie;
- zawężanie szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekotonowych;
- chaos przestrzenny i stylistyczny form zagospodarowania terenu;
- niszczenie cennych wartości historycznych, fizjonomicznych, przyrodniczych i architektonicznych przypadkową i nieestetyczną zabudową i infrastrukturą;

- lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych.

Na obszarze gminy Trzebielino obszar ten obejmuje dolinę rzeki, głównie tereny zalesione zatem powyższe zagrożenia w dużej mierze nie dotyczą obszaru gminy Trzebielino. Jedynym elementem zagospodarowanym w jego obrębie jest przystań kajakowa nad Wieprzą w miejscowości Broczyna urządzona w ramach ogólnowojewódzkiego programu Pomorskie Szlaki Kajakowe.

W planie ogólnym obszary położone w granicach krajobrazu priorytetowego objęte zostały strefą otwartą (SO) lub strefą zieleni i rekreacji (SN) (tereny rekreacji związane z obsługą trasy kajakowej).

24. Opracowanie ekofizjograficzne (art. 13b pkt 6).

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzono w styczniu 2025 r. na potrzeby planu ogólnego gminy Trzebielino. Wykonawcą opracowania jest firma Platan BIURO PROJEKTOWE, mgr Wojciech Kiełb z Banina. Opracowanie ekofizjograficzne gminy zrealizowano jako opracowanie ekofizjograficzne podstawowe zgodnie z unormowaniami prawnymi zapisanymi w:

- Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

W dokumencie dokonano analizy stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz dokonano jego waloryzacji, a także zidentyfikowano istniejące oraz potencjalne ograniczenia rozwoju i zagrożenia zarówno naturalne, jak i związane z działalnością człowieka. W dokumencie szczegółowo odniesiono się do obszarów cennych przyrodniczo, w szczególności objętych ochroną prawną lub proponowanych do objęcia ochroną. Przeprowadzone analizy umożliwiły identyfikację predyspozycji funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych części gminy z punktu widzenia uwarunkowań ekofizjograficznych oraz sformułowanie wniosków i rekomendacji dla ustaleń planu ogólnego. Określono zasady kształtowania środowiska przyrodniczego osnowy ekologicznej oraz wskazano proekologiczne zasady gospodarki przestrzennej, z podziałem na różne grupy terenów, w tym: tereny osadnicze, tereny rolnicze, tereny turystyczno-rekreacyjne.

Plan ogólny uwzględnia wymienione w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowania i ograniczenia w celu zapewnienia harmonijnego rozwoju gminy, z poszanowaniem wartości przyrodniczych, kulturowo-krajobrazowych, społecznych i przestrzennych.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7).

Według § 3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyraża się w liczbie mieszkańców. W przypadku szacowania zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego. Horyzontem czasowym przyjętym dla sporządzania bilansu jest okres 20-letni od daty najnowszych udostępnianych danych, czyli rok 2043. Zakłada się, że będzie to czas, kiedy możliwe będzie zweryfikowanie przyjętych do planu ogólnego założeń oraz ich aktualności.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zgodnie z wynikami prognoz demograficznych opracowanych dla gminy w oparciu o dane statystyczne wskaźniki wynoszą:

$$M_{20} = 2\,959 \text{ (prognozowana liczba ludności w 2043 r.)} \times 5\% = 3\,107 \text{ osób}$$

$$PUM_0 = 90\,703 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 35,2 \text{ m}^2$$

Przed dokonaniem obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dokonano porównania wskaźnika prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyliczonego indywidualnie dla gminy Trzebielino z wytycznymi do jego obliczenia określonymi w przepisach wykonawczych do Ustawy (Rozporządzenia). Według przepisów prawa wskaźnik oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;

Dane do obliczeń są następujące:

$$P_0 = 25,8 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 21,1 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 19,5 \text{ m}^2$$

Korzystając z obu wzorów otrzymujemy wartości:

$$P_{20} = 35,2 \text{ m}^2 \quad \text{albo} \quad P_{20} = 32,1 \text{ m}^2$$

Według § 3 ust 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.):

„W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.”

Na potrzeby niniejszego opracowania dane do obliczeń są zatem następujące:

$M_{20} - 2\,959$ (prognozowana liczba ludności w 2043 r.) x 5 % = 3 107 osób

$PUM_0 - 90\,703\text{m}^2$

$P_{20} - 40\text{ m}^2$

ZAP = 839 osób

Chłonność terenów niezabudowanych, dla których planowana jest nowa zabudowa z funkcją mieszkaniową, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania (Art. 13d. ust. 2 „suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”). Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj.: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) **nie mogą być zaprojektowane dla mniejszej liczby mieszkańców niż 587 osób (70% z 839 mieszkańców) i nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby 1091 osób (130% z 839 mieszkańców).**

II. ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

Zawartość planu ogólnego została określona w art. 13a ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacje o stanie istniejącym, uwarunkowania oraz kierunki przekształceń zagospodarowania, które wcześniej były częścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pełnią obecnie jedynie rolę danych wyjściowych dla ustaleń planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina ma obowiązek określenia standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych zawierającego profil funkcjonalny poszczególnych stref. Podstawę do opracowania tego katalogu stanowi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2024 r., poz. 2758, z późn. zm.).

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono m.in.:

- ustalenia funkcjonalne obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w obszarze gminy Trzebielino obowiązuje 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian planów miejscowych, dwa dokumenty są w trakcie sporządzania),
- aktualny stan zagospodarowania wg przeprowadzonej w listopadzie 2024r. szczegółowej wizji terenowej, po której w szczególności dokonano weryfikacji użytków rolnych zabudowanych wg ich faktycznego przeznaczenia (rozgraniczenie terenów o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i o funkcji zabudowy zagrodowej) uzupełnionej następnie informacjami w tym zakresie z gminy,
- złożone wnioski do projektu planu ogólnego, w tym wnioski własne samorządu,
- uwarunkowania określone w art. 13b ustawy omówione w rozdziale I niniejszego uzasadnienia,
- zasięg obszarów przewidzianych pod uzupełnienie zabudowy, wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024r. w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy,
- dostęp do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w szczególności dla terenów o funkcji mieszkaniowej, a także zasadności tworzenia stref rozwoju gospodarczego w gminie,
- plany rozwojowe gminy Trzebielino, w tym politykę przestrzenną gminy wyrażoną w kierunkach zagospodarowania przestrzennego obowiązującego 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.).

W toku prac planistycznych analizowano również wnioski złożone przez osoby fizyczne i podmioty prawne poza procedurą, w większości po formalnym okresie składania wniosków do planu ogólnego w zakresie ustawowych delegacji, takich jak: profile funkcjonalne stref

(podstawowe i dodatkowe), maksymalna intensywność i wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny oraz określone parametry zabudowy (takie jak intensywność, wysokość, powierzchnia zabudowy czy udział powierzchni biologicznie czynnej) dla poszczególnych stref planistycznych w planie ogólnym wyznaczają jedynie ogólne ramy zagospodarowania terenu.

W katalogu stref planistycznych każdy profil funkcjonalny — podstawowy i dodatkowy — określa zestaw możliwych przeznaczeń w obrębie danej strefy, które będą uszczegóławiane podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Nie oznacza to jednak, że każde z tych przeznaczeń będzie mogło lub będzie musiało zostać zrealizowane na każdej konkretnej działce objętej daną strefą. Parametry urbanistyczne mają charakter ogólny - wyznaczają ramy/granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej); nie oznacza to, że w każdym miejscu strefy będzie mogła zaistnieć zabudowa w parametrach dopuszczonych dla danej strefy.

Ostateczne ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy — w tym jej funkcji i konkretnych parametrów — będą dokonywane na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy (WZ), z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, analizowanych w szczegółowej skali podkładu geodezyjnego, na poziomie konkretnej nieruchomości inwestycyjnej. Muszą one jednak mieścić się w granicach wyznaczonych przez plan ogólny. Co istotne, pozytywne rozpatrzenie wniosku do planu ogólnego i ujęcie go w wyznaczonej strefie planistycznej nie oznacza obowiązku sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, by odwzorować te ustalenia.

Zgodność przyszłych planów miejscowych sporządzanych w gminie Trzebielino z planem ogólnym będzie następowała w następującym zakresie:

- zgodności przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- ustalenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie większego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Ustalone w planie ogólnym gminy Trzebielino strefy planistyczne i gminne standardy planistyczne stanowią podstawę prawną dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym teren musi być także położony w zasięgu wyznaczonego w planie ogólnym Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (patrz część III uzasadnienia).

Należy pamiętać jednak, że zgodnie z Art. 13e nie każda z wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym musi posiadać wszystkie parametry urbanistyczne, w szczególności dla części stref nie jest obowiązkowe wyznaczanie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – dotyczy stref: strefa infrastrukturalna – SI, strefa zieleni i rekreacji – SN, strefa cmentarzy – SC, strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK; zaś wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie trzeba określać dla stref: strefa górnictwa – SG, strefa otwarta – SO, strefa komunikacyjna – SK.

W planie ogólnym gminy Trzebielino **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy** – uzasadnienie i szczegółową charakterystykę tych obszarów oraz zasady ich rozszerzenia omówiono w części III uzasadnienia.

W planie ogólnym gminy Trzebielino **nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej** - plan ogólny dotyczy obszaru gminy wiejskiej. Nie wyznaczono także **gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, których wyznaczanie w planie ogólnym jest fakultatywne, a nie obowiązkowe i dotyczy raczej obszarów miast a nie gmin wiejskich, które charakteryzują się innym układem przestrzennym i funkcjonalnym niż tereny miast.

2. Chłonność terenów niezabudowanych w gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

2.1. Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych

Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych – niewykorzystane dotychczas rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową szacowano przyjmując następujące założenia:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - szacunek oparto o sumę liczby działek ewidencyjnych, na których mogą pojawić się domy mieszkalne jednorodzinne, tj.:
 - liczba działek według istniejących podziałów,
 - na terenach, które mogą podlegać dalszym podziałom – powierzchnię podzielono na liczbę nowych działek z uwzględnieniem minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki (zgodnie z ustaleniami planu) oraz lokalnych uwarunkowań;
- 2) na terenach o funkcji mieszanej: mieszkaniowo-usługowych – z ogólnej liczby nowych działek założono, że 80% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową, a 20% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej. Do obliczeń przyjęto 80% ogólnej liczby działek na terenach o funkcji mieszanej;
- 3) Dla każdej nowo wydzielonej działki przyjęto możliwość wybudowania jednego domu o powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej – 120 m², dla jednego gospodarstwa domowego o prognozowanej liczbie osób 2,91 (biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę osób w gospodarstwie domowym i prognozowaną przeciętną powierzchnię uż/os).

W dokumentacji planistycznej (w sporządzonym bilansie terenów zabudowy mieszkaniowej) zestawiono obowiązujące na obszarze gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w obrębie których występują tereny niezabudowane, w szczególności przeznaczone na funkcje mieszkaniową, stanowiące rezerwy dla nowych inwestycji wraz z szacunkiem liczby nowych działek przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej. Szczegółowej analizie poddano tereny przeznaczone w planach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszanej - mieszkaniowo-usługowej, usługowo mieszkaniowej.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – rezerw w planach miejscowych przedstawia poniższa tabela (Tab. 1).

Tab. 1. Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach planów miejscowych.

Funkcja	Liczba działek	Liczba działek do obliczeń	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągl.]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	89	89	10680	259
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	66	52	6240	151
Tereny zabudowy zagrodowej	4	4	480	12
Razem	159	145	17400	422

Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego szacowana jest na **422 mieszkańców**.

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie

Na obszarach nieobjętych planami miejscowymi oszacowano wielkość luk w istniejącej zabudowie, które mogłyby zostać zabudowane budynkami mieszkalnymi zbliżonymi do zabudowy występującej w sąsiedztwie (tj. mogłyby uzyskać potencjalnie decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego, czyli położone są w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy). Obszar Uzupełnienia Zabudowy wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) bez dokonywania na obecnym etapie korekty jego granic¹.

Metodologia szacowania luk jest podobna jak przy obliczeniach chłonności w obszarach objętych planami miejscowymi. Oszacowano liczbę działek ewidencyjnych możliwych do zabudowy budynkami o funkcji mieszkaniowej w parametrach zbliżonych do zabudowy występującej w sąsiedztwie, a następnie przyjęto przelicznik: na każdej działce 1 mieszkanie/jedno gospodarstwo domowe o prognozowanej wielkości 2,91 osób oraz powierzchni użytkowej jednego mieszkania 120 m². Dla działek, gdzie możliwa byłaby zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przyjęto budynki o czterech mieszkaniach na każdej działce.

Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych – luk w istniejącej zabudowie przedstawia poniższa tabela (Tab. 2).

¹ dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni 25% podstawowych granic OUZ

Tab. 2. Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych w obszarach luk w istniejącej zabudowie (poza terenami planów miejscowych)

Liczba mieszkań/domów przyjęta do obliczeń	Liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]	Powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej [m ²]
69	201	8 280

2.3. Chłonność terenów niezabudowanych – podsumowanie

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy zawarto w poniższej tabeli (Tab. 3.).

Tab. 3. Chłonność demograficzna gminy Trzebielino w stanie istniejącym.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planach miejscowych	422
Luki w istniejącej zabudowie	201
Łącznie	623

3. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne, związane z lokalizowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej w gminie

Zgodnie z ustaleniami zapotrzebowania gminy Trzebielino na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną się w liczbie mieszkańców, szczegółowo opisaną w rozdziale 25, I części Uzasadnienia. wskazywane w planie ogólnym nowe tereny, dotychczas niezabudowane, w strefach z funkcją mieszkaniową (strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) nie mogą być zaprojektowane:

- dla mniejszej liczby mieszkańców niż **587 osób** (70% z 839 mieszkańców)
- nie mogą być większe niż zaspokajające potrzeby **1091 osób** (130% z 839 mieszkańców).

Obecna chłonność terenów niezabudowanych w gminie wynosi 623 osób, czyli jest na poziomie zaledwie **74,3%**. Występuje potrzeba wskazania nowych terenów inwestycyjnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym w projekcie planu ogólnego gminy Trzebielino zidentyfikowano tereny, które powinny podlegać zabudowie z możliwością lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i jako nowe tereny inwestycyjne, przeznaczone dla rozwoju gminy włączono je do stref:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową - SZ

Przy wytyczaniu tych terenów kierowano się licznymi uwarunkowaniami gminy (w szczególności określonymi w rozdziale I Uwarunkowań), domykaniem kształtujących się struktur i zespołów

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dostępem do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej lub koniecznością jej rozwiązania w jednoznaczny sposób dla nowych zespołów zabudowy, wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Dla nowych, wyznaczonych terenów inwestycyjnych w strefach SW, SJ i SZ (poza terenami niezabudowanymi z planów miejscowych oraz terenami niezabudowanymi mieszczącymi się w zasięgu pierwotnego, przed dokonaniem powiększenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy) oszacowano wielkość rezerw – chłonności terenów niezabudowanych w nowych strukturach. W poniższej tabeli (Tab. 4.) zestawiono tereny, które będą mogły podlegać zabudowie z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako nowe tereny inwestycyjne, z rozbiem na poszczególne miejscowości w gminie oraz wyznaczoną strefę planistyczną.

Tab. 4. Zestawienie nowych terenów inwestycyjnych gminy Trzebielino wyznaczonych w strefach z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Lp	Miejscowość	Strefa planistyczna	Szacunkowa liczba możliwych do wydzielenia nowych działek budowlanych/mieszkań
1	Bożanka	SJ	1
2	Broczyna	SJ	1
3	Cetyń	SJ	5
4	Miszewo	SZ	1
5	Poborowo	SJ	4
6	Starkowo	SJ	2
7	Suchorze	SJ	23
8		SW	22
9	Toczek	SJ	2
10	Trzebielino	SJ	27
11		SW	10
12	Trzebielino-Dolno	SJ	25
13	Zielin	SJ	63
14		SW	4
	Cała gmina		190

Biorąc pod uwagę, iż strefy wskazywane w planie ogólnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) są z zasady wielofunkcyjne przyjęto, podobnie jak do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w planach miejscowych, tj.: w strefach SJ przyjęto, iż tereny te w planach miejscowych będą miały wskazane przeznaczenie terenu mieszkaniowo-usługowe (MN-U) i z ogólnej liczby nowych działek 80% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową lub mieszaną w obrębie nieruchomości, a 20% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej lub stanowić będą inne funkcje dopuszczalne w ramach profili funkcjonalnych podstawowych lub dodatkowych dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Do obliczeń przyjęto 80% ogólnej liczby działek wskazanych na terenach Stref Planistycznych oznaczonych symbolem literowym SJ (zestawienie wyników przedstawiono w poniższej tabeli – Tab. 5.).

Tab. 5. Podsumowanie wyliczenia chłonności nowych terenów inwestycyjnych

Lp	Strefa planistyczna	Szacunkowa liczba możliwych do wydzielania nowych działek budowlanych lub mieszkań	Szacunkowa liczba nowych mieszkań	Szacunkowa liczba nowych mieszkańców [w zaokrągleniu]
1	SW	36	36	104
2	SJ	153	122	355
3	SZ	1	1	3
łącznie		190	159	462

Wyliczenia całkowitej chłonności demograficznej gminy, wynikającej z projektu planu ogólnego gminy Trzebielino zawarto w poniższej tabeli (Tab. 6.).

Tab. 6. Chłonność demograficzna gminy Trzebielino w planie ogólnym.

	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planach miejscowych	422
Luki w istniejącej zabudowie	201
Nowe tereny inwestycyjne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wskazane w strefach: SW, SJ i SZ	462
Łącznie	1085

Wyliczona dla gminy Trzebielino całkowita chłonność terenów wskaziwanych w planie ogólnym z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wynosi **1085 osób** co stanowi ok. **129,3% zapotrzebowania gminy**.

4. Charakterystyka wyodrębnionych grup stref planistycznych oraz ustalone w nich gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych

4.1. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszczono wyłącznie w obszarach z istniejącą zabudową o takiej funkcji lub wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest zlokalizowana niemal w każdej miejscowości, w szczególności dotyczy to wsi, w których lokalizowane były dawne majątki ziemskie, a później Państwowe Gospodarstwa Rolne (PGR). Zabudowa ta różni się między sobą formą – zabytkowe obiekty, zazwyczaj z przełomu XIX i XX w. mają formę charakterystyczną dla zabudowy mieszkaniowej folwarku, tzw. czworaki; zaś zabudowa z II połowy XX w. to najczęściej bloki mieszkalne. Niektóre historyczne obiekty zostały, pod względem własności, podzielone na poszczególne segmenty, tworząc zabudowę bliźniaczą lub szeregową, jednak ze względu na często wyodrębniane mieszkania w liczbie 3

i więcej w jednym budynku zakwalifikowano je do zabudowy wielorodzinnej, z dodaniem profilu dodatkowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wskazano także strefy przeznaczone pod nowe przedsięwzięcia zabudowy wielorodzinnej, w tym przewidywane pod budownictwo komunalne realizowane przez gminę lub przedsięwzięcia SIM (Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe), które mają być dedykowane mieszkańcom o niższych dochodach, gdzie lokalizowane będą mieszkania na wynajem o umiarkowanym czynszu. Strefy takie przewidziano w miejscowościach Trzebielino i Suchorze.

W całej gminie wyszczególniono 40 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%	40%-50%	12m	0.8 – 1.2

4.2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto:

- istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o usługi podstawowe oraz zieleń urządzoną,
- tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo usługową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (głównie miejscowość Gumieniec, Objezierze i Suchorze),
- wybrane tereny rolnicze z istniejącą zabudową, głównie położone w zwartej strukturze miejscowości, a także niektóre obszary zabudowy rozproszonej, które – na podstawie inwentaryzacji terenowej oraz konsultacji z samorządem gminnym - zakwalifikowano do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (choć nadal często znajdują się na terenie stanowiącym grunt rolny zabudowany -użytek Br),
- niezabudowane obszary przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone w obszarach uzupełniania zabudowy, stanowiące dopełnienie istniejących struktur przestrzennych, jako tzw. luki w istniejącej zabudowie lub wskazane w rejonach gdzie zabudowa lokalizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (m. in. Trzebielino, Dolno, Zielin, Starkowo) zaś w sąsiedztwie pozostają niezabudowane działki,
- nowe tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój mieszkalnictwa gminy lokalizowane jako pojedyncze działki (w większości miejscowości), zaś większych zespołach głównie w miejscowości gminnej Trzebielino i miejscowości Zielin.

W całej gminie wyszczególniono 128 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30%	40%	10m	0.8

W niektórych strefach, stanowiących tereny już zabudowane lub tereny o odmiennych wskaźnikach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono parametry uwzględniające stan istniejący lub możliwości określone w planach miejscowych, tj.: intensywność zabudowy może być wyższa – do 1.0, wysokość zabudowy – do 12m i powierzchnia zabudowy – do 60%.

4.3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.

Gmina Trzebielino ma charakter leśny i rolniczy, przy czym spora część gruntów rolnych stanowi duże gospodarstwa wielkoobszarowej produkcji rolniczej (dawne PGR-y), które dziś zarządzane są przez podmioty prywatne – spółki prawa handlowego, które związane są z zabudową lokalizowaną w ramach stref produkcji rolniczej (SR). Jednak istotna część mieszkańców gminy nadal utrzymuje się z działalności rolniczej w ramach indywidualnych gospodarstw rolnych, związanych z zabudową zagrodową.

Obszary stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wyznaczono przede wszystkim w miejscach istniejącej zabudowy zagrodowej, zidentyfikowanych w trakcie konsultacji z samorządem gminnym jako zabudowa aktywnych rolników. W celu zabezpieczenia potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych nie ograniczono się wyłącznie do wskazania obszaru strefy, zgodnie z użyciem gruntowym „Br” lecz zwiększono powierzchnię istniejącej zabudowy, rezerwując teren pod ewentualną budowę niezbędnych budynków dla funkcjonowania gospodarstwa rolnego. Rozszerzenie to służy rozwojowi istniejących gospodarstw, a nie ich podziałowi czy wydzieleniu nowych, odrębnych jednostek zabudowy.

W związku z powyższym wydzielono liczne tereny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową zarówno w zabudowie rozproszonej jak i w obszarze miejscowości (w obszarze miejscowości strefą SZ objęto jedynie istniejące, czynne gospodarstwa rolne). W obszarze tych stref w profilu dodatkowym co do zasady dopuszczono tereny zieleni naturalnej, czasem też teren usług lub teren lasów czy teren rolnictwa z zakazem zabudowy jako możliwe uzupełnienie profilu podstawowego. Docelowo w planach miejscowych zasięgi poszczególnych funkcji zostaną doprecyzowane i dostosowane do aktualnych potrzeb działalności rolniczej lub funkcji lokalizowanych w sąsiedztwie.

W całej gminie wyszczególniono 67 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), dla których ustalono gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych zawarte w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30%	40%	12m	0.8 – 1.0

4.4. Strefy usługowe

Zasadniczo strefami usługowymi objęto tereny istniejących usług publicznych, w tym przede wszystkim placówek oświatowych, usług zdrowia, obiektów kultu religijnego oraz większych sklepów spożywczych zlokalizowanych w gminie lub innych obiektów o funkcji usługowej, np. obiekt Nadleśnictwa Trzebielino.

Oprócz usług publicznych strefa usługową objęto także tereny obiektów handlowych (Trzebielino i Suchorze) oraz inne usługi, pod warunkiem, że w obrębie tych stref nie występuje zabudowa o funkcji mieszkalnej, ani nie jest przewidywane jej wprowadzenie. Drobne usługi o charakterze usług podstawowych, biura, gabinety lekarskie, miejsca prowadzenia działalności gospodarczych, małe obiekty handlu, agencje pocztowe zazwyczaj związane są z funkcją mieszkaniową i towarzyszące znajdują się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną.

W całej gminie wyszczególniono 28 stref usługowych (SU), dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach lub ogólne, elastyczne wskaźniki dla terenów dotychczas niezabudowanych lub będących w trakcie przekształceń funkcjonalnych, stanowiących ofertę pod nowe zainwestowanie. Dla stref usługowych z przeznaczeniem pod nową zabudowę wskaźniki zawarto w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SU	strefa usługowa	30%	40-60%	10-12m	1.2

W niektórych strefach, stanowiących tereny już zabudowane, np. usług kultu religijnego (z budynkami kościołów) ustalono parametry uwzględniające stan istniejący, tj.: intensywność zabudowy może być niższa – 0.4-0.6, podobnie jak niższa zwykle jest powierzchnia zabudowy – 10-30% zaś wysokość zabudowy jest wyższa – do 15m.

4.5. Strefy handlu wielkopowierzchniowego

W gminie nie występują obiekty handlu wielkopowierzchniowego nie przewiduje się ich lokalizacji – nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

4.6. Strefy gospodarcze.

W zakresie funkcji gospodarczych, na terenie gminy wydzielono strefy oznaczone symbolem SP (strefa gospodarcza), które obejmują:

- istniejące zakłady produkcyjne, magazyny i składy, funkcjonujące na obszarze gminy - granice tych stref zostały ustalone na podstawie aktualnego zasięgu działalności zakładów, z możliwością ich rozwoju – tam, gdzie było to możliwe – przez włączenie przyległych terenów, niekolidujących z sąsiednimi funkcjami,
- nowe tereny inwestycyjne, w terenach gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazujący takie przeznaczenie terenu (Trzebielino) czy złożone zostały wnioski do planu ogólnego dotyczące możliwości ujęcia funkcji gospodarczych zwłaszcza dla terenów korzystnie położonych komunikacyjnie (przy drodze krajowej nr 21) - np. Zielin.

W granicach stref gospodarczych dopuszczono również uzupełniające funkcje usługowe, a także w profilu dodatkowym tereny zieleni naturalnej, lasów i wód. W terenach tych

lokalizowane będą mogły być przedsięwzięcia z zakresu odnawialnych źródeł energii (OZE) w tym elektrownie wiatrowe, elektrownie słoneczne czy biogazownie, jako tereny produkcji energii. Szczegółowy zakres i zasięg poszczególnych funkcji oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ostateczna wielkość i zasięg terenów gospodarczych w gminie będą uzależnione od potrzeb inwestycyjnych potencjalnych inwestorów oraz innych, szczególnych uwarunkowań środowiska. Ograniczenia w zasięgu lub w intensywności zainwestowania potencjalnych stref gospodarczych mogą wynikać także z konieczności ochrony cennych elementów dziedzictwa kulturowego lub zabytków, w tym w sąsiedztwie miejscowości także z tytułu ochrony otoczenia cennych układów przestrzennych historycznych wsi. Wielkość poszczególnych terenów dedykowanych funkcjom gospodarczym oraz ich parametry zagospodarowania i wskaźniki kształtowania zabudowy zostaną doprecyzowane w sporządzanych dla tych terenów miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.

W całej gminie wyszczególniono 14 stref gospodarczych (SP), dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach lub ogólne, elastyczne wskaźniki dla terenów dotychczas niezabudowanych stanowiących ofertę pod nowe zainwestowanie. Dla stref gospodarczych wskaźniki zawarto w tabeli poniżej (wartość minimalna w przypadku powierzchni biologicznie czynnej i wartość maksymalna dla pozostałych wskaźników).

Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SP	strefa gospodarcza (nowe tereny inwestycyjne)	20-30%	40-60%	12-25m	1.0-1.5

4.7. Strefy produkcji rolniczej

Zabudowa stref produkcji rolniczej związana jest najczęściej z dużymi gospodarstwami wielkoobszarowej produkcji rolniczej. Często jest to zabudowa zabytkowa – historyczną zabudową obsługującą dawne gospodarstwa rolne majątków ziemskich. Część terenów pozostaje nieużytkowana lub użytkowana jedynie w części, np. Owczary, Cetyń, a budynki są często w stanie ruiny.

Część terenów produkcji rolniczej stanowią budynki związane z chowem i hodowlą zwierząt (np. miejscowość Gumieniec, Cetyń - Wargoszewo) czy hodowlą i przetwórstwem ryb (np. miejscowość Bożanka, Gumieniec). W niektórych miejscowościach nie istnieje już zabudowa związana z dawnymi gospodarstwami rolnymi i tereny te pełnią lub mogłyby pełnić inne funkcje gospodarcze, także o funkcji nierolniczej - usługi czy produkcja (np. miejscowość Zielin czy Suchorze). Nowym terenem, wskazywanym na podstawie złożonego wniosku do planu ogólnego, jest teren objęty strefą 10SR w Starkówku, gdzie dopuszcza się lokalizację terenu wielkotowarowej hodowli zwierząt.

Jako dodatkowy profil funkcjonalny wskazano w strefie produkcji rolniczej (SR), w zależności od położenia terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, odnawialne źródła energii (biogazownia czy elektrownia słoneczna), teren zieleni urządzonej czy teren zieleni naturalnej.

W całej gminie wyszczególniono 11 stref produkcji rolniczej (SR), dla których ustalono zróżnicowane gminne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów urbanistycznych, dostosowane do istniejących funkcji obiektów w tych terenach. Dodatkowo w wielu strefach mogą wystąpić ograniczenia wynikające z występowania obszarów czy obiektów zabytkowych

wymagające szczegółowych zasad kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenów. Zasady zostaną określone w planach miejscowych sporządzanych dla tych terenów lub w decyzjach o warunkach zabudowy w obszarach położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy.

4.8. Strefy infrastrukturalne

W obszarze gminy Trzebielino wydzielono strefy infrastrukturalne, w obszarze których zlokalizowane są istniejące, duże obszarowo (powyżej 5000m²) obiekty infrastruktury technicznej, np. oczyszczalnia ścieków w Suchorzu. Strefy infrastrukturalne tworzą także istniejące obiekty infrastruktury występujące na wydzielonych działkach ewidencyjnych, szczególnie takie, które mogą stwarzać zagrożenie dla sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej np. stacje bazowe telefonii komórkowej lub są istotne dla zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody wraz ze strefami bezpośredniej ochrony).

Mniejsze obszarowo urządzenia infrastrukturalne (np. stacje transformatorowe czy przepompownie ścieków), jak i drogi niższych klas technicznych (gminne czy wewnętrzne) mają charakter służebny względem podstawowych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne wyznaczenie ich zasięgu i parametrów tych obiektów. Tereny te będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza jeden z profili podstawowych tych stref - teren infrastruktury technicznej, przy czym powierzchnia terenów infrastruktury technicznej wyodrębnianej w ramach innych, niż (SI) stref nie może być większa niż 5000m².

W całej gminie wyszczególniono 15 stref infrastrukturalnych (SI).

4.9. Strefy zieleni i rekreacji.

Strefami zieleni i rekreacji objęto przede wszystkim obszary istniejących i planowanych terenów sportu i rekreacji w poszczególnych miejscowościach – boisk sportowych, placów zabaw, terenów rekreacji i wypoczynku mieszkańców oraz tereny zieleni urządzonej – parki wiejskie o charakterze ogólnodostępnym lub zieleni przyobiektovej, związanej np. z historycznymi założeniami dworsko/pałacowo-parkowymi (np. miejscowość Poborowo). Do stref zieleni i rekreacji zaliczono także istniejące i planowane przystanie kajakowe, w tym funkcjonujące w ramach wojewódzkiego programu pn. „Pomorskie Szlaki Kajakowe”. Strefy te mają zróżnicowane wielkości, w zależności od pełnionej funkcji, położenia i charakteru zagospodarowania. Wskazano także w miejscowości Trzebielino (Glewnik) nowy teren zieleni i rekreacji, zlokalizowany w rejonie dawnych terenów eksploatacji surowców naturalnych.

W profilach dodatkowych tych stref zasadniczo dopuszczono możliwość lokalizacji różnych usług, z wyjątkiem historycznych parków, które objęte są ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, albo ujęcie w ewidencji zabytków; w zależności od położenia terenu są to: usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji a także zieleni naturalnej i lasu.

Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji w obrębie stref zieleni i rekreacji zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla niektórych stref, zwłaszcza historycznych parków mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z wymogów konserwatorskich.

W całej gminie wyszczególniono 40 stref zieleni i rekreacji (SN).

4.10. Strefy cmentarzy

W gminie Trzebielino zlokalizowanych jest kilka czynnych cmentarzy i kilka cmentarzy funkcjonuje jako historyczne miejsca pochówku – dziś już cmentarze nieczynne, położone najczęściej w lasach, rzadko oznakowane. W planie ogólnym wskazano strefą cmentarzy historyczne cmentarze ujęte w ewidencji zabytków. Wyznaczone strefy obejmują także wskazywane dotychczas rezerwy rozwojowe cmentarzy, zaspokajające potrzeby gminy.

W całej gminie wyszczególniono 9 stref cmentarzy (SC).

4.11. Strefy górnictwa

W gminie Trzebielino występują obszary udokumentowanych złóż kopalin – kruszywa naturalnego (Gumieniec i Miszewo), w obrębie których wyznaczono strefy górnictwa, mogące w przyszłości stanowić tereny górnictwa i wydobywania.

W całej gminie wyszczególniono 2 strefy górnictwa (SG).

4.12. Strefy otwarte.

Strefami otwartymi w gminie Trzebielino objęto zarówno tereny lasów jak i tereny rolnicze i tereny wód powierzchniowych. Strefy otwarte obejmują również tereny komunikacyjne niewydzielone strefą komunikacyjną (SK) oraz tereny infrastrukturalne, niewydzielone strefą infrastrukturalną (SI). Zarówno komunikacja jak i infrastruktura techniczna mieści się w podstawowym profilu funkcjonalnym dla tego typu terenu, może zatem być realizowana w obszarze strefy otwartej (SO).

Co do zasady strefy otwarte powinny być chronione przed zabudową kubaturową, stanowiąc przede wszystkim rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną gminy. Mogą się jednak w obrębie tych stref pojawić docelowo tereny zabudowane, np. w obrębie lasów mogą być lokalizowane budynki i budowle nadziemne, które nie zmieniają leśnego przeznaczenia gruntu, a są niezbędne dla prowadzenia gospodarki leśnej, np. zbiorniki wodne niezbędne dla retencjonowania wody w lasach, drogi leśne, punkty czerpania wody do celów ochrony p. poż w lasach, czy obiekty lub urządzenia służące gospodarce łowieckiej. Dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolniczej i gruntów rolnych nieużytkowanych rolniczo a także innych gruntów nadających się do zalesienia, w szczególności enklaw lub półenklaw wśród gruntów leśnych zwartych kompleksów.

W obrębie stref otwartych stanowiących grunty rolne mogą się natomiast pojawić urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii (OZE). Do projektu planu ogólnego wpłynęły liczne wnioski dotyczące lokalizowania urządzeń OZE na obszarze gminy, w szczególności elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, pokrywające niemal cały obszar gruntów rolnych gminy, w szczególności dotyczy to rejonów miejscowości Cetyń, Poborowo, Suchorze, Objezierze, Trzebielino oraz Broczyna. W planie ogólnym wskazano profile dodatkowe umożliwiające lokalizację tych przedsięwzięć z uwzględnieniem uwag dotyczących ograniczenia ich zasięgu zgłaszanych przez organy właściwe do opiniowania projektu dokumentu. Dla planowanych obiektów farm wiatrowych lub farm fotowoltaicznych zaleca się, ze względów ochrony przeciwpożarowej lasów, zachowanie odległości co najmniej 100m od lasów, a w przypadku lasów ochronnych nawet 500m wolnych od lokalizacji obiektów związanych z tymi przedsięwzięciami. Ponadto w obszarze gminy wskazane są już tereny z przeznaczeniem pod elektrownie wiatrowe w obowiązujących planach miejscowych, a także lokalizowane są farmy fotowoltaiczne budowane na podstawie planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy. Obecnie (marzec 2026) trwają także procedury planistyczne sporządzania nowych dokumentów planów miejscowych ustalających możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych, ponadto wydanych jest kilkadziesiąt decyzji o

warunkach zabudowy dla lokalizacji nowych farm fotowoltaicznych. W związku z tym w większości stref otwartych wyodrębnionych w gminie (niestanowiących dużych zwartych kompleksów lasów) dopuszczono w ramach profilu dodatkowego: teren elektrowni wiatrowych, teren elektrowni słonecznej. W miejscowości Trzebielino, w strefie obejmującej część doliny rzeki Pokrzywna dopuszczono teren elektrowni wodnej (istniejące przedsięwzięcie).

Zasięg i konkretna lokalizacja poszczególnych funkcji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii zostanie określona na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dla niektórych stref mogą pojawić się ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z położenia obszarów czy sąsiedztwa zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Szczególną grupą ograniczeń w lokalizacji przedsięwzięć OZE stanowią wymogi konserwatorskie dla zabytkowych obiektów i układów przestrzennych. W zależności od formy ochrony oraz w zależności od ekspozycji poszczególnych obiektów zabytkowych lub tła tej ekspozycji strefa wyłączona z lokalizacji poszczególnych przedsięwzięć OZE może być znaczna (nawet kilkaset metrów). Szczegółowe, dodatkowe wytyczne (ponad zasięgi stref otwartych bez wskazywania profili dodatkowych umożliwiających lokalizację OZE) określone zostaną każdorazowo we wnioskach organu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (Wojewódzki Konserwator Zabytków) do poszczególnych planów miejscowych. Ponadto nie należy lokalizować urządzeń OZE w korytarzach ekologicznych, w szczególności wykluczone z lokalizacji przedsięwzięć fotowoltaicznych są korytarze ekologiczne rangi ponadregionalnej i rangi regionalnej, gdyż docelowe zainwestowanie mogłoby zmniejszyć i zaburzyć drożność korytarzy ekologicznych, co jest niezgodne z ustaleniami zawartymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

W całej gminie wyszczególniono 86 stref otwartych.

4.13. Strefy komunikacyjne.

W obszarze gminy Trzebielino wydzielono strefy komunikacyjne związane z następującymi obiektami:

- istniejąca droga krajowa nr 21 w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, w zasięgu pasa drogowego,
- istniejąca droga wojewódzka nr 209 w docelowej klasie technicznej drogi głównej,
- drogi powiatowe w klasie technicznej drogi zbiorczej;
- linia kolejowa nr 212 – teren komunikacji kolejowej i szynowej w liniach rozgraniczających terenu kolejowego – linia kolejowa nieczynna, aktualnie w większości odcinków nie istnieją nawet tory kolejowe,
- lądowisko śmigłowców, leśna baza lotnicza Trzebielino w Dolnie.

Tereny komunikacji drogowej - drogi niższych klas technicznych nie są kwalifikowane do stref komunikacyjnych, gdyż mają charakter służebny względem innych funkcji terenów – ich rola polega na obsłudze terenów zabudowy (mieszkaniowych, usługowych, rolnych czy gospodarczych). W związku z tym ich przebieg i lokalizacja będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które pozwalają na precyzyjne granic i parametrów tych dróg. Tereny te będą realizowane w ramach pozostałych stref planistycznych – takie działanie dopuszcza profil podstawowy tych stref - teren komunikacji.

W całej gminie wyszczególniono 12 stref komunikacyjnych

III. PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ JEGO WIELKOŚĆ

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) na terenach bez obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z Art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe tylko wtedy, gdy teren jest położony, w wyznaczonym w planie ogólnym, **obszarze uzupełnienia zabudowy (dalej OUZ)**. Proces wyznaczenia OUZ wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). OUZ w gminie Trzebielino wyznaczono ściśle z uwzględnieniem wytycznych zawartych w ww. rozporządzeniu.

Generalnie wyznaczenie OUZ umożliwia racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury i ogranicza rozpraszanie się zabudowy na nowe, niezagospodarowane dotychczas obszary. Pozwala to na zaspokojenie potrzeb rozwoju przestrzennego gminy, głównie w zakresie funkcji mieszkaniowych w granicach obszarów już zurbanizowanych, wspierając efektywny i zrównoważony rozwój zabudowy.

Choć ustalenie OUZ nie jest obowiązkowe, w celu realizacji polityki przestrzennej i kontynuacji racjonalnego rozwoju zabudowy oraz w sytuacji stosunkowo niskiego pokrycia planistycznego (niewielka liczba uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dotyczących terenów zainwestowanych wsi) zdecydowano się na jego wyznaczenie. Dzięki temu możliwe będzie wydawanie decyzji WZ w jasno określonych lokalizacjach, w tzw. sytuacji braku planu.

Co do zasady, obszarami OUZ objęte są zwarte struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, a także tereny istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej przylegające do tych struktur, zlokalizowane w granicach miejscowości i skupisk zabudowy, tam gdzie możliwe było wyznaczenie OUZ.

1. Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy wygenerowany w sposób omówiony w pierwszej części niniejszego rozdziału został skorygowany w dostosowaniu do lokalnych potrzeb i polityki przestrzennej gminy zgodnie z §1 ust. 4, 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Ze względu na występowanie w obszarze gminy gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) występują ograniczenia w rozszerzaniu granic OUZ zgodnie z §1 ust. 6 wymienionego wyżej Rozporządzenia.

W obszarach obowiązujących planów miejscowych korekta zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy albo nie została w ogóle dokonana, albo miała jedynie charakter porządkujący, np. usunięto fragmenty krzywizn wychodzące poza granice działek ewidencyjnych.

Nie dokonano rezygnacji z któregoś z wyznaczonych obszarów w ogóle.

Zgodnie z przepisami prawa dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia (UOZ podstawowy),

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia (OUZ wynikowy, automatycznie wygenerowany).

Zgodnie z wyżej wskazanym wzorem, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w POG Trzebielino (Pp):

$$Pp = 25\% \text{ z } (3.694.188,73 \text{ m}^2 - 1.486.197,79 \text{ m}^2) = 551.997,74 \text{ m}^2$$

Możliwa wielkość rozszerzenia OUZ to 55,20 ha

Rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy dokonano w pierwszej kolejności celem usunięcia krzywizn automatycznie wygenerowanych OUZ, a następnie do obszarów uzupełnienia zabudowy dołączono nieruchomości położone pomiędzy już istniejącą zabudową w tej samej strefie planistycznej lub położone w zespołach kształtującej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obszarach zabudowy zagrodowej obszarem uzupełnienia zabudowy starano się objąć cały teren zabudowy siedliska, w celu umożliwienia w przyszłości wydawania decyzji wz, np. dla zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem. Podobnie w terenach istniejących usług czy produkcji powiększenie OUZ pozwoli na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych budynków planowanych jako rozwój dotychczasowej działalności. Oczywiście rozszerzenia te dokonano z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) - §1 ust. 6 cytowanego Rozporządzenia; w tych obszarach OUZ-y pozostały często w niezmienionym kształcie.

Rzeczywista wielkość rozszerzenia OUZ to 42,94 ha, co stanowi ok. 77,8% maksymalnej, dopuszczalnej wielkości tego rozszerzenia.

W POG Trzebielino wyznaczono łącznie 68 Obszarów Uzupełnienia Zabudowy o łącznej powierzchni 183,95 ha.

IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część graficzną uzasadnienia przedstawiono na dwóch planszach:

Rysunek nr 1 **Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego** w skali 1:10 000

Rysunek nr 2 **Uwarunkowania planu ogólnego** w skali 1:20 000, na treści mapy topograficznej i na treści stref planistycznych wskazanych w projekcie planu ogólnego.