

PLAN OGÓLNY GMINY Trzebielino (1POG)

konsultacje społeczne 23.04.2026r.



główny projektant planu
dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska
uprawnienia urbanistyczne nr 1540

Wykonawca:

DOM Biuro Urbanistyczne Kielb-Stańczuk, Jaszczuk-Skolimowska Sp. j.
ul. Chojnicka 61, 83-200 Starogard Gdański



Wszczęcie procedury planistycznej

*Uchwała nr 246/IV/2024 Rady Gminy Trzebielino, z dnia 28 sierpnia 2024r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Trzebielino*

Wyciąg z uzasadnienia do Uchwały:

Niniejszą uchwałę przygotowano w związku z nowelizacją ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nałożyła na gminy obowiązek sporządzenia planu ogólnego o zasięgu całej gminy. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego i zastąpi obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino, jako dokument z którym badana będzie zgodność planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Aktualnie dla obszaru gminy Trzebielino obligatoryjnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (nie będące aktem prawa miejscowego), które utraci ważność po wejściu w życie obligatoryjnego planu ogólnego (stanowiącego akt prawa miejscowego).



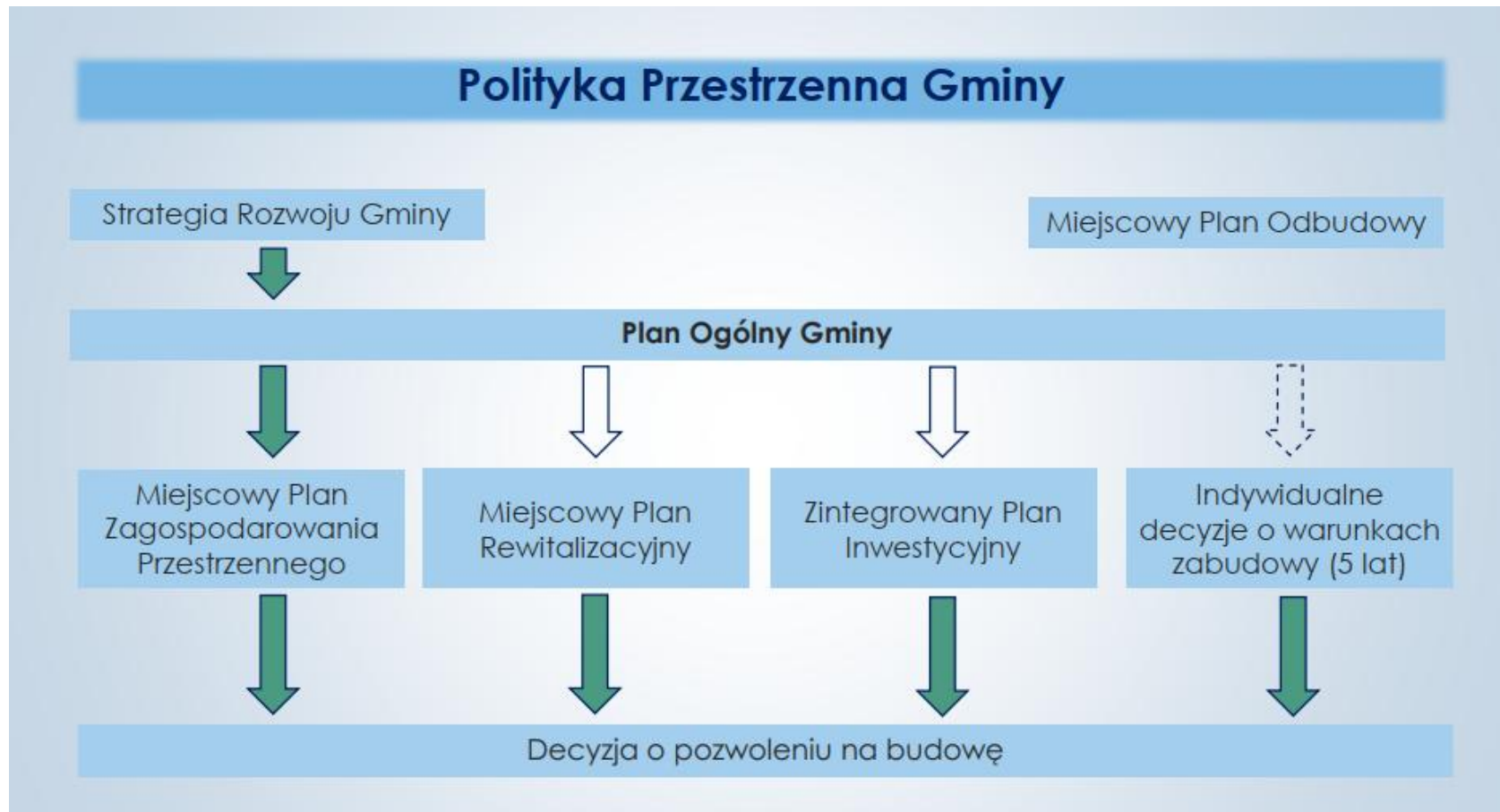
Plan ogólny gminy – nowe narzędzie planistyczne

Dokument planu ogólnego stanowi akt prawa miejscowego, sporządzany na podstawie:

- przepisów nowelizacji **ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.)
- 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. 2023 poz. 2758, ze zm.)
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729)



Plan ogólny gminy – nowe narzędzie planistyczne



Źródło: T. Babicz, Plan ogólny gminy – zasady tworzenia stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, 06. 2024 r.



Plan ogólny gminy – nowe narzędzie planistyczne

Najistotniejsze elementy:

☐ Składa się z:

- stref planistycznych
- gminnych standardów urbanistycznych
- obszarów uzupełnienia zabudowy (opcjonalnie)
- obszarów zabudowy śródmiejskiej (opcjonalnie)

☐ **Konstrukcja:** uchwała + dane przestrzenne – cyfrowy załącznik .gml + uzasadnienie (opis ustaleń/uwarunkowania)

☐ **Obowiązkowo zawiera bilanse i chłonność terenów**

☐ **Treść planu ogólnego: ustalenia opisane w art. 13a ustawy.**

Wszelkie uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy, w tym formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zabytki prezentowane będą wyłącznie w uzasadnieniu, które stanowić będzie część informacyjną dokumentacji towarzyszącej planowi ogólnemu gminy.

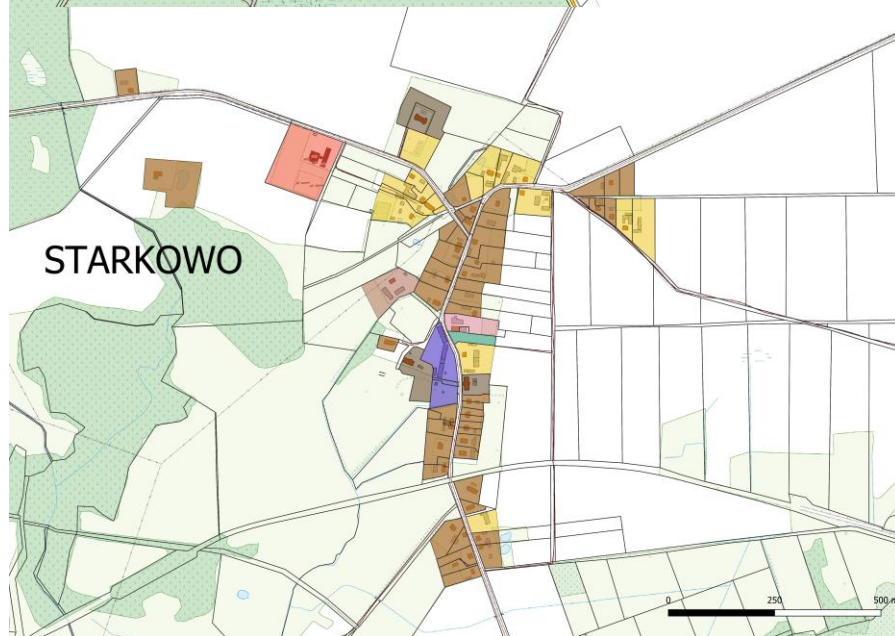
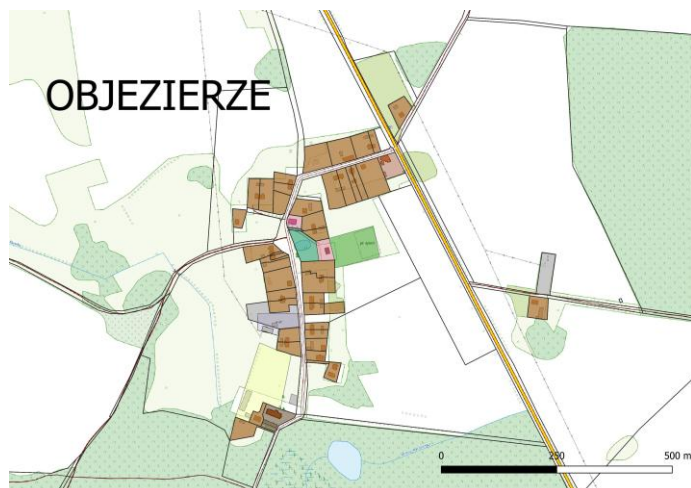


I etap prac – analizy i uwarunkowania

- Wykonanie niezbędnych analiz funkcjonalno-przestrzennych, m.in.:
 - Analiza istniejącego stanu zagospodarowania i zainwestowania gminy;
 - Analiza stanu planistycznego – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wydane decyzje o warunkach zabudowy;
 - Analiza dokumentów ponadlokalnych i strategii rozwoju gminy;
 - Analiza dokumentów gminnych;
 - Analiza gminy pod kątem uwarunkowań zawartych w art. 13b ustawy;
- Sporządzenie prognozy demograficznej gminy;
- Wykonanie bilansu terenów dla zabudowy mieszkaniowej;
- Analiza wniosków złożonych w procedurze sporządzania POG;
- Wykonanie opracowania ekofizjograficznego



Analiza terenów istniejącego użytkowania i zagospodarowania (na podstawie inwentaryzacji terenu I I.2024)



-  granica administracyjna gminy
-  granice działek ewidencyjnych
- istniejące zainwestowanie terenów
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 -  tereny zabudowy zagrodowej
 -  teren zabudowy mieszkaniowo usługowej
 -  teren zabudowy usług handlu
 -  teren zabudowy usług kultury
 -  teren zabudowy usług gastronomii
 -  teren zabudowy usług oświaty i wychowania
 -  teren zabudowy usług zdrowia
 -  teren zabudowy usług administracji
 -  teren zabudowy usług kultu religijnego
 -  teren usług turystyki
 -  teren zabudowy produkcyjnej, magazyny, składy
 -  fotowoltaika
 -  teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
 -  tereny eksploatacji kopaliny
 -  teren lotniska
 -  tereny infrastruktury technicznej
 -  teren obsługi komunikacji
 -  teren produkcji rolniczej
 -  tereny sportu i rekreacji
 -  teren cmentarza
 -  ogrody działkowe
 -  teren zieleni urządzonej (parki, skwery, miejsca zabaw i odpoczynku)
 -  tereny nieużytkowane



Analiza terenów istniejącego użytkowania i zagospodarowania (dokumentacja fotograficzna)



Bilans terenów zabudowy mieszkaniowej

- Obowiązek bilansowania **terenów o funkcji mieszkaniowej**, tj. w obrębie wyznaczanych w planie ogólnym **stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) / zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) / zabudową zagrodową (SZ)**.
- Konieczność obliczenia **zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)** oraz **chłonności terenów niezabudowanych** – zgodnie z wytycznymi wskazanymi w *Rozporządzeniu 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, ze zm.).



Prognoza demograficzna

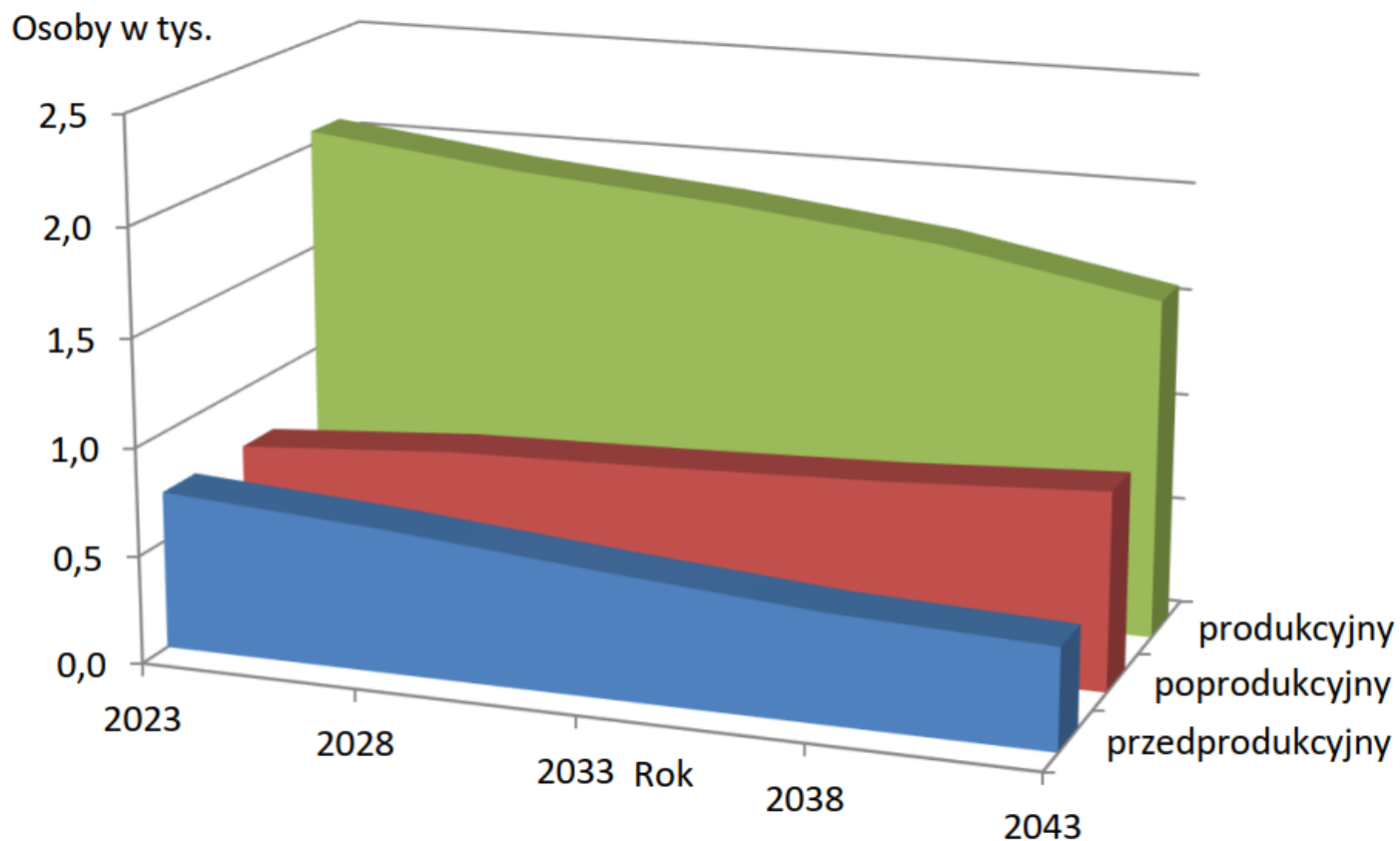
W ciągu 20 lat (3844 osób w 2003r.) populacja gminy zmniejszyła się o 278 osób, czyli ubyło ponad 7% mieszkańców

Funkcjonalne grupy wieku	Rok	2023	2028	2033	2038	2043
	Ogółem	3521	3414	3276	3122	2959
Żłobkowa	0-2	96	91	81	79	75
Przedszkolna, w tym:	3-5	124	89	85	80	76
Klasa zerowa	6	42	29	31	27	26
Szkoły podstawowej	7-15	392	377	307	250	233
Liceum profilowanego, szkoły zawodowej	16-17	75	81	78	69	57
	18	38	47	35	26	29
Studencka	19-24	235	206	240	230	162
Produkcyjna w tym:	18-59/64	2066	1950	1869	1756	1574
Mobilna	18-44	1232	1101	993	893	831
Niemobilna	45-59/64	834	849	876	863	744
Poprodukcyjna	60/65-więcej	726	798	825	861	917



Prognoza demograficzna

Zmiany liczby ludności w grupach wiekowych w gminie wiejskiej Trzebielino
w latach 2023-2043



Wskaźniki warunków zamieszkania w gminie

Zasoby mieszkaniowe gminy Trzebielino	2003	2013	2023
mieszkania	1000	1008	1100
izby	3955	4147	4620
powierzchnia użytkowa mieszkań	75128	78918	90703
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	75,1	78,3	82,5
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	19,5	21,1	25,8
mieszkania na 1000 mieszkańców	260,1	270	312,4
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	3,96	4,11	4,2
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,84	3,7	3,2
przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,97	0,9	0,76



Obliczenie zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową

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

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

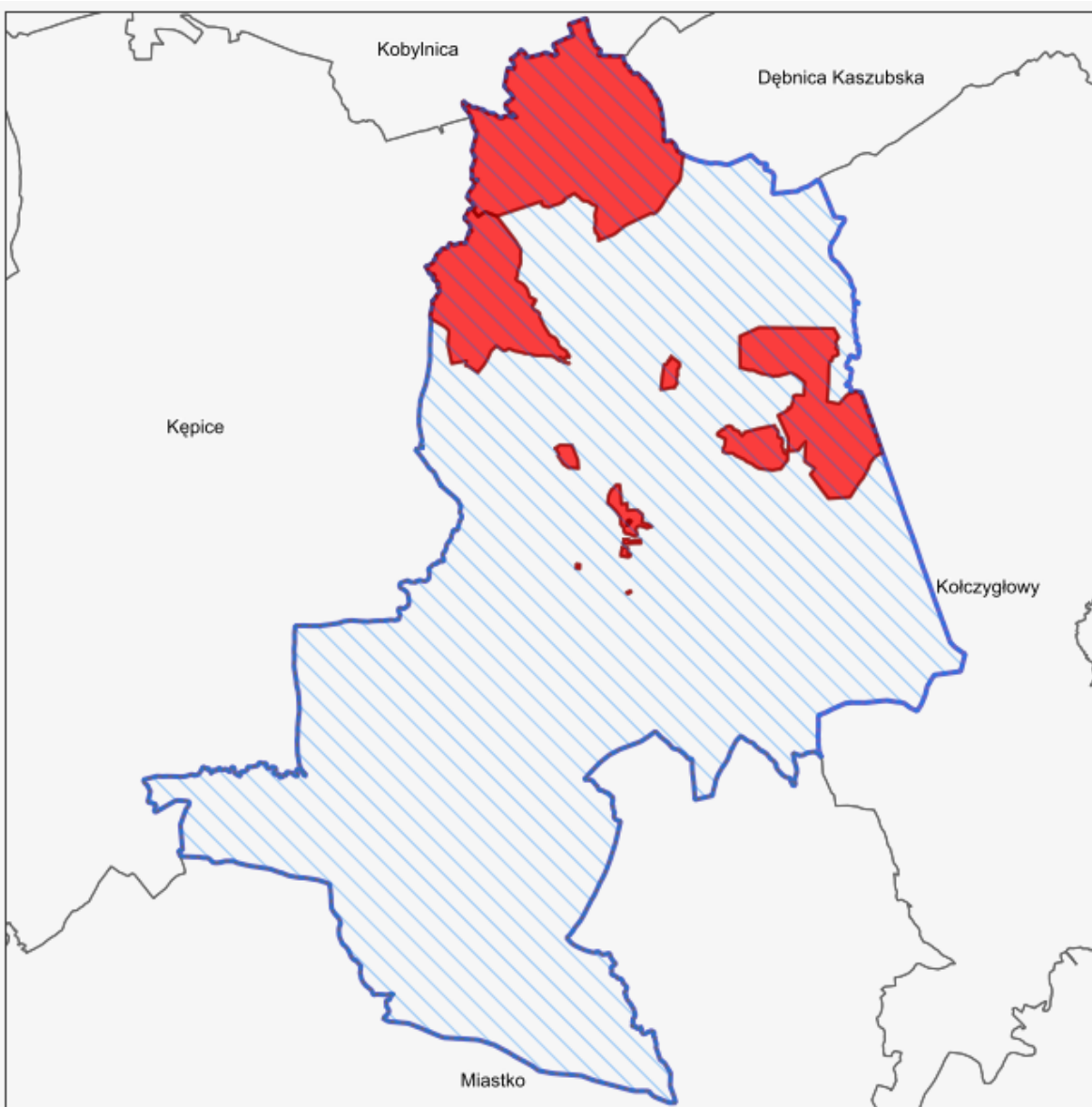
ZAP gmina Trzebielino

= 839 mieszkańców



Analiza sytuacji planistycznej gminy

Tereny rezerw dla zainwestowania na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



W gminie
obowiązuje **10**
miejscowych
planów
zagospodarowania
przestrzennego

Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych



Luki (rezerwy) na obszarach obowiązujących planów miejscowych.
w tym:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny usług
- tereny usług turystyki
- tereny usług sportu i rekreacji
- tereny produkcyjne, produkcyjno-usługowe, magazynów i składów
- tereny produkcji energii - tereny elektrowni słonecznych
- tereny produkcji energii - tereny elektrowni wiatrowych

Chłonność terenów niezabudowanych w planach miejscowych

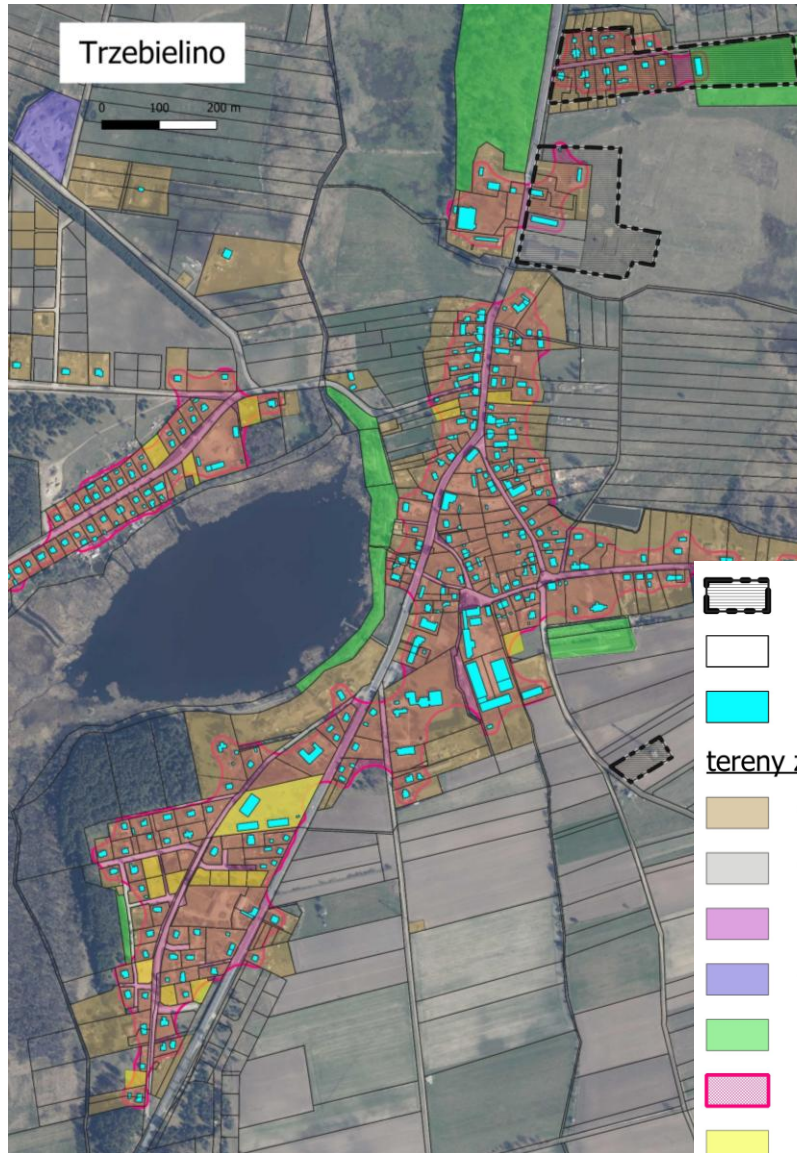
Tab. 1. Podsumowanie wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych na obszarach planów miejscowych.

Funkcja	Liczba działek	Liczba działek do obliczeń	Powierzchnia użytkowa [m2]	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



Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Wskazanie luk w istniejącej zabudowie



- Selekcja budynków stanowiących podstawę wyznaczenia OUZ (zgodnie z Rozporządzeniem) – jako podstawa budynki EGiB, uzupełnione budynkami BDOT
- **Wyznaczenie OUZ** przy pomocy oficjalnej wtyczki do QGIS – APP2

- obszary posiadające plany miejscowe
 - granice działek ewidencyjnych
 - budynki wyznaczające Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)
- tereny zainwestowane, w tym zabudowane:
- tereny zabudowane (mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, infrastruktura,
 - tereny nieużytkowane
 - farmy fotowoltaiczne
 - tereny kopalni
 - zieleń urządzona (parki, cmentarze, skwery, ogrody działkowe, itp.)
 - Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)
 - luki w istniejącej zabudowie



Luki w istniejącej zabudowie

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 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub w zabudowie zagrodowej.

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



Chłonność demograficzna gminy

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

ZAP = 839 mieszkańców

ZAP minimalne - 587 osób (70% z 839 mieszkańców)

ZAP maksymalne – 1091 osób (130% z 839 mieszkańców)

Obecna chłonność terenów niezabudowanych w gminie wynosi
74,3% zapotrzebowania



Nowe tereny zabudowy o funkcji 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



Nowe tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej

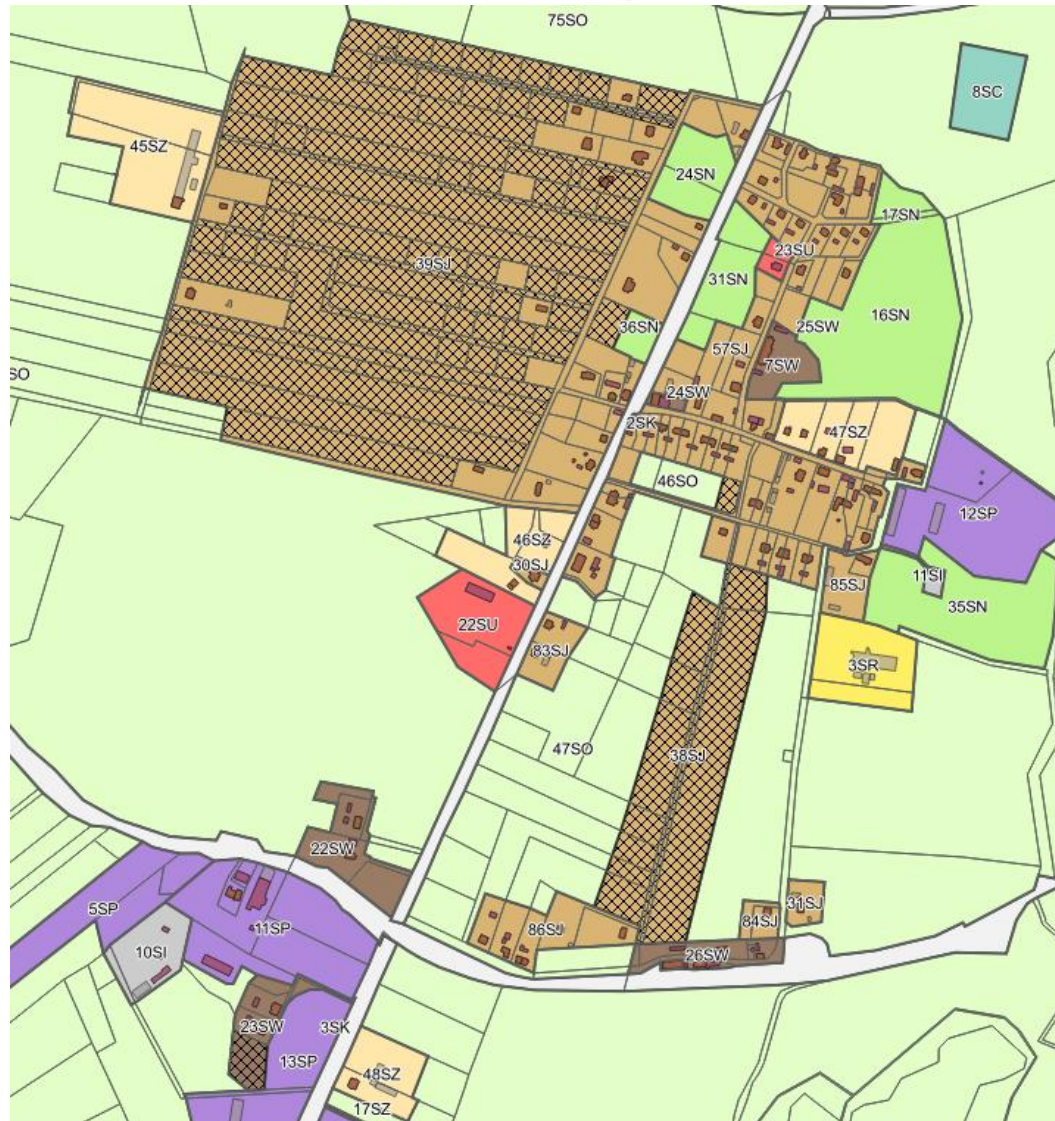
Strefy wskazywane w planie ogólnych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) są z zasady wielofunkcyjne przyjęto w strefach SJ, iż tereny te będą miały wskazane przeznaczenie terenu mieszkaniowo-usługowe (MN-U) i z ogólnej liczby nowych działek 80% będą stanowić działki z funkcją mieszkaniową lub mieszaną w obrębie nieruchomości, a 20% będą to wyłącznie działki o funkcji usługowej lub stanowić będą inne funkcje.

Tab. 5. Podsumowanie wyliczenia chłonności nowych terenów inwestycyjnych

Lp	Strefa planistyczna	Szacunkowa liczba możliwych do wydzielenia 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



Nowe tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej



Zielin

Chłonność demograficzna gminy w projekcie planu ogólnego

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

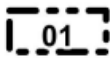
	Chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców
Tereny wskazywane w planach miejscowych	422
Luki w istniejącej zabudowie	201
Nowe tereny inwestycyjne z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wskazane w strefach: SW, SJ i SZ	462
Łącznie	1085

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



Wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu

Legenda:

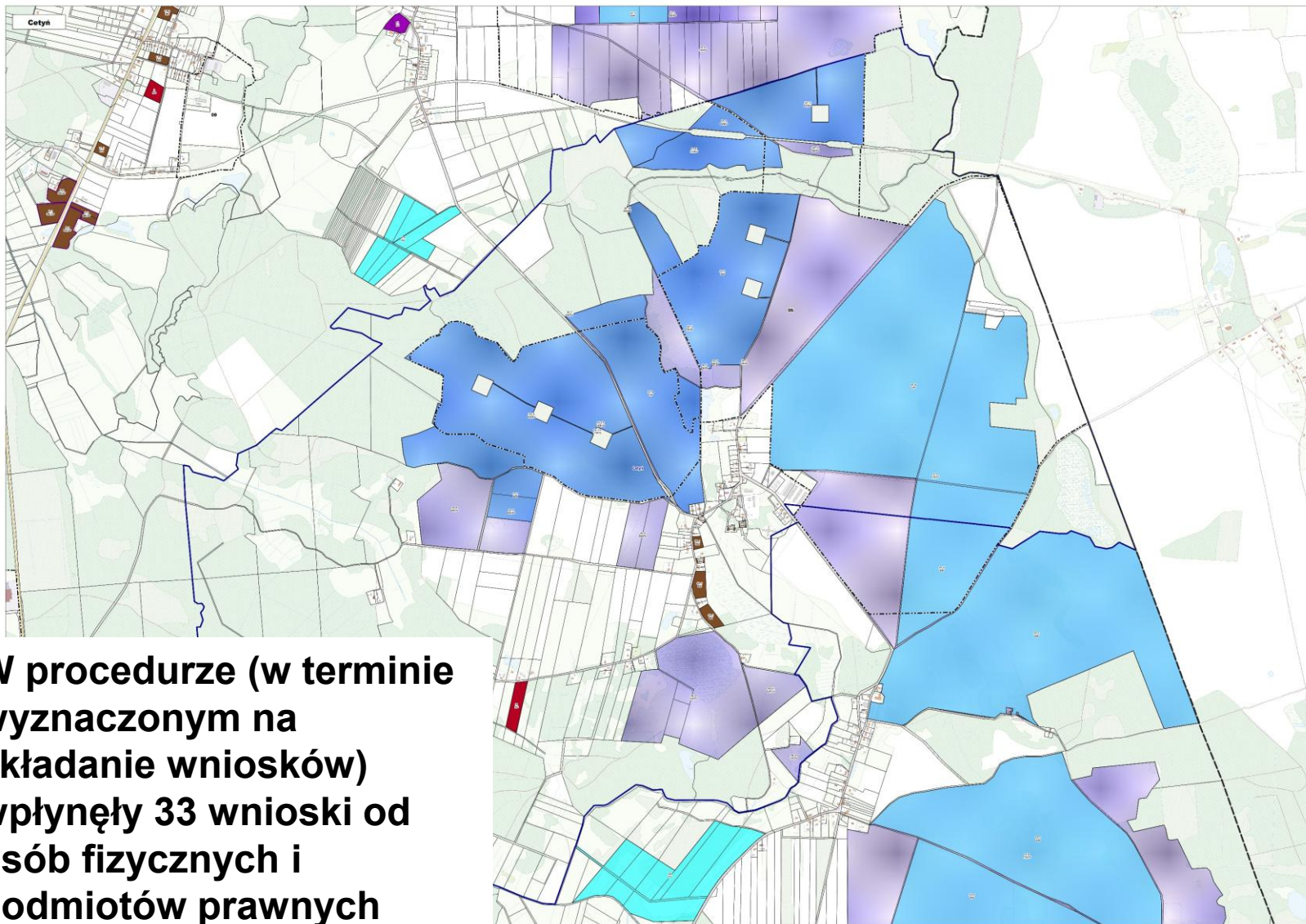
-  granica administracyjna gminy Trzebielino
-  granice i nazwy obrębów geodezyjnych
-  granice działek ewidencyjnych
-  granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (nr zgodny z wykazem planów)

Wnioski złożone do planu ogólnego gminy, dotyczące lokalizacji następujących funkcji:

-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN,UP - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (inwestycyjne)
-  MN,PV - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny produkcji energii - tereny elektrowni słonecznych
-  MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  RM - tereny zabudowy zagrodowej
-  PU - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów
-  PG - tereny eksploatacji kopalni
-  B - tereny biogazowni
-  ZD - tereny ogrodów działkowych
-  EW - tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł - tereny elektrowni wiatrowych
-  PV - tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł - tereny elektrowni słonecznych
-  EW,PV - tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł - tereny elektrowni wiatrowych lub elektrowni słonecznych



Wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu

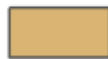
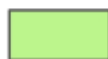
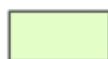


**W procedurze (w terminie
wyznaczonym na
składanie wniosków)
wpłynęły 33 wnioski od
osób fizycznych i
podmiotów prawnych**



Projekt POG – podział na strefy planistyczne

Oznaczenia stref planistycznych:

	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
	SU - strefa usługowa
	SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego
	SP - strefa gospodarcza
	SR - strefa produkcji rolniczej
	SI - strefa infrastrukturalna
	SN - strefa zieleni i rekreacji
	SC - strefa cmentarzy
	SG - strefa górnictwa
	SO - strefa otwarta
	SK - strefa komunikacyjna



granica administracyjna gminy/granica opracowania



granica działki ewidencyjnej



granica Strefy Planistycznej

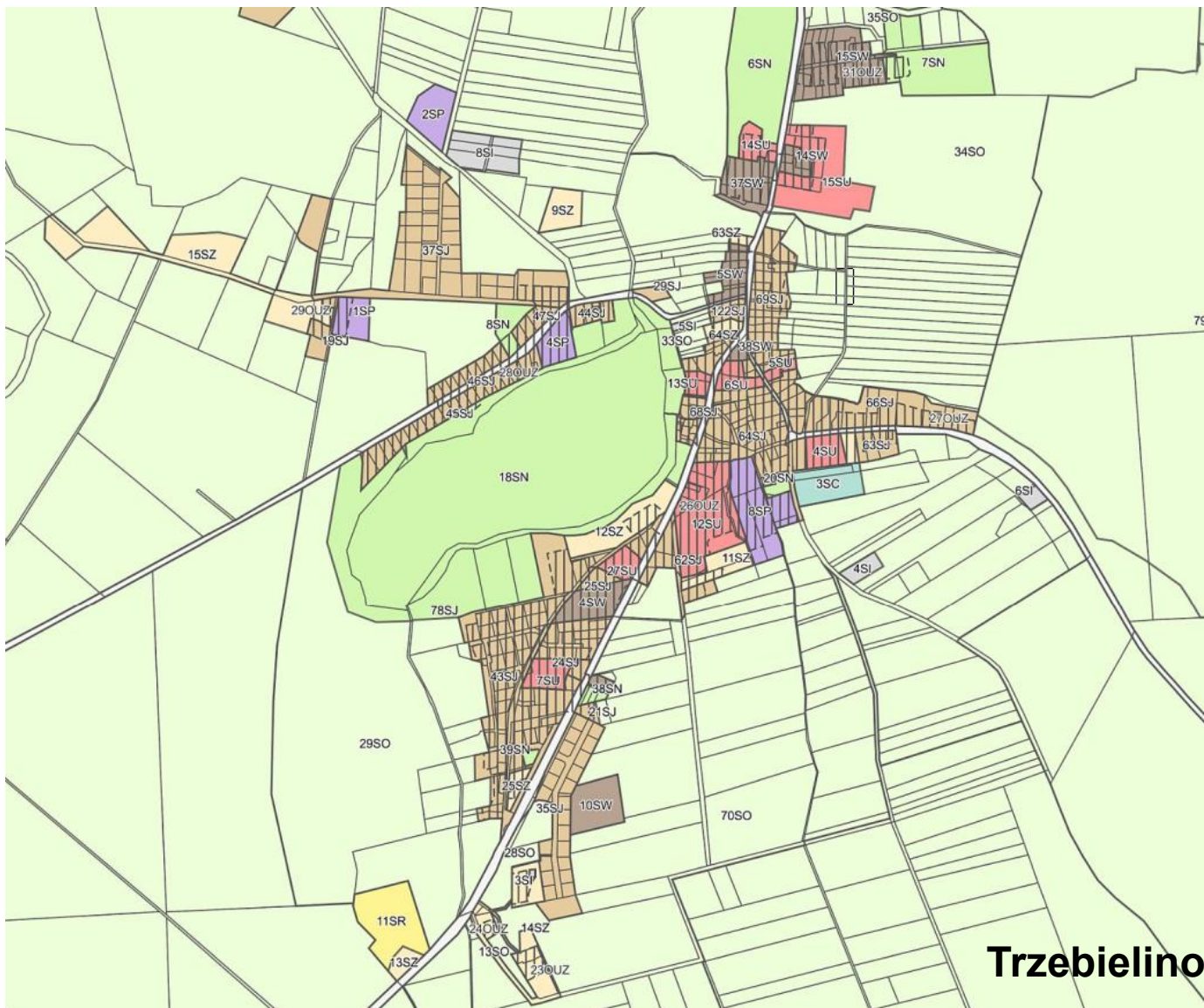


Obszar Uzupełnienia Zabudowy

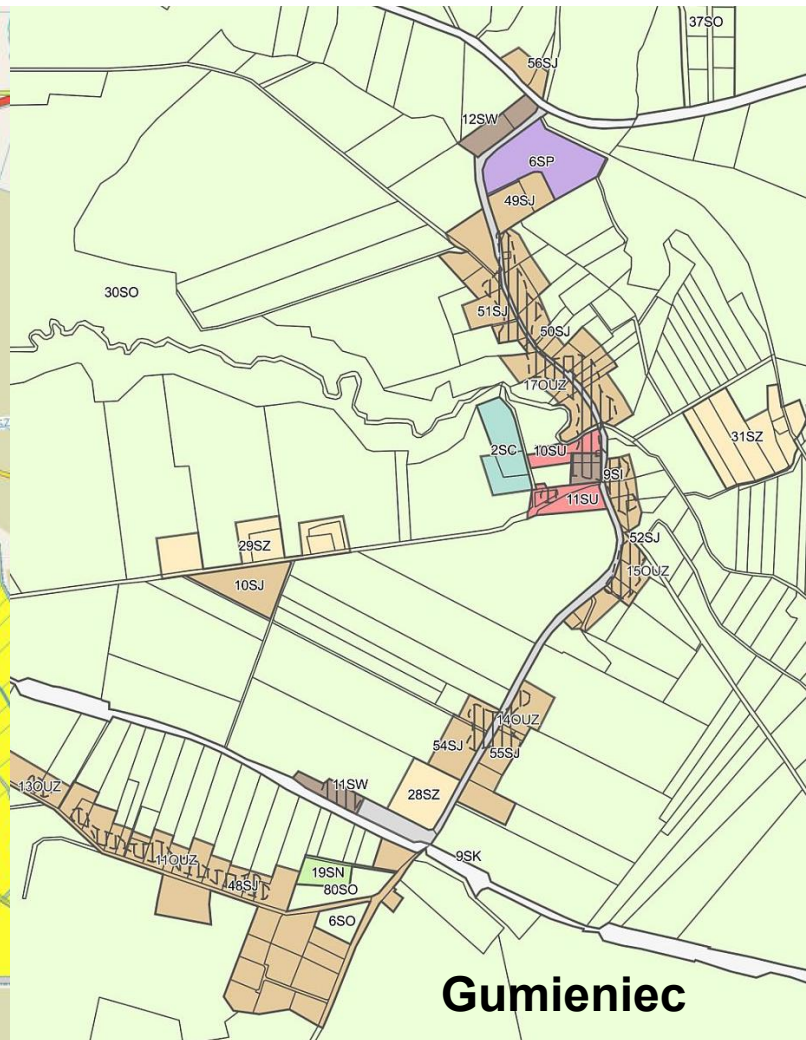
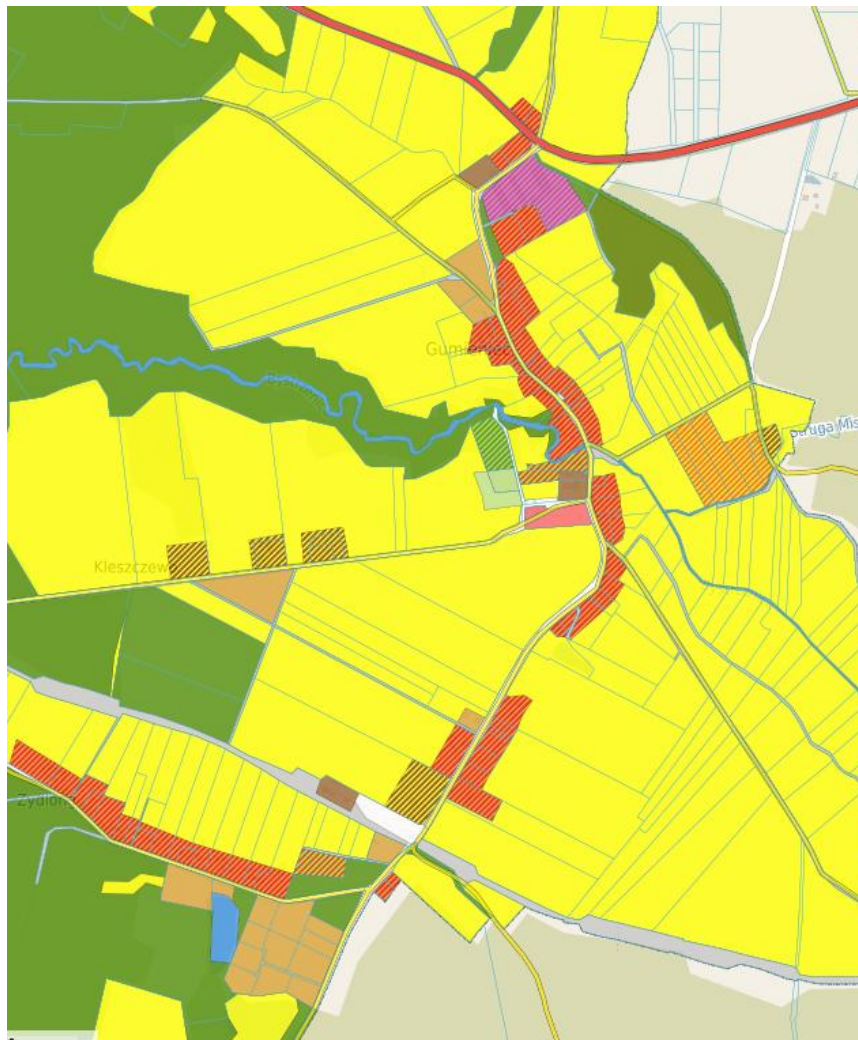




Projekt POG – podział na strefy planistyczne



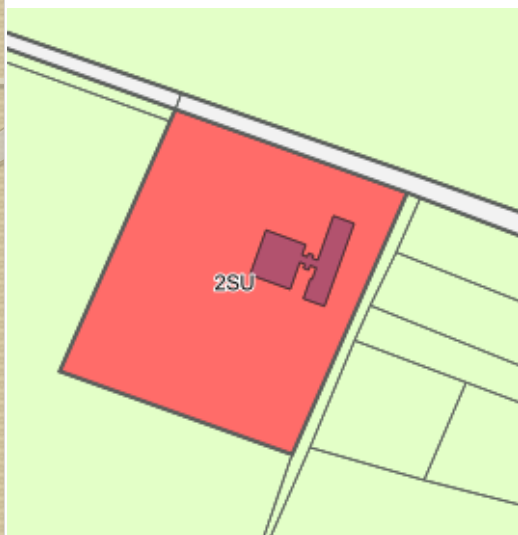
Projekt POG – podział na strefy planistyczne



Porównanie struktury przestrzennej planu miejscowego i planu ogólnego



Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne



Atrybuty SP, nazwa warstwy: StrefaPlanistyczna

Akcje

nazwa*	strefa usługowa	?
symbol*	SU	?
oznaczenie*	2SU	?
profil podstawowy*	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren...	?
profil dodatkowy	teren zieleni naturalnej	?
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy*	1	?
maksymalna wysokość zabudowy*	12	?
maksymalny udział powierzchni zabudowy*	50	?
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej*	30	?
status*	w opracowaniu	?
obowiązuje od*	2026-04-07	?
obowiązuje do	NULL	?
charakter ustalenia*	ogólnie wiążące	?
nazwa alternatywna	np. osiedle Jantar	?
przestrzeń nazw*	PL.ZIPPZP.11271/221403-POG	?
identyfikator lokalny*	IPOG-2SU	?
identyfikator wersji*	20260422T212739	?
początek wersji obiektu*	2026-04-22T21:27:39Z	?
koniec wersji obiektu	NULL	?

*pole obligatoryjne oznaczono * oraz dodatkowo czerwonym obramowaniem pola*

Zapisz Anuluj



Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne

Parametry obowiązkowe w strefach dedykowanych zabudowie

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy*	0.8	? ▼
maksymalna wysokość zabudowy*	10	? ▼
maksymalny udział powierzchni zabudowy*	40	? ▼
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej*	40	? ▼

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

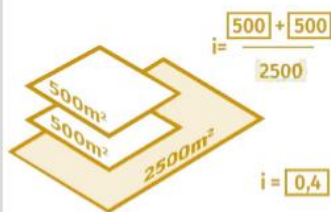
Strefa		Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia zabudowy	Wysokość zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
SP	strefa gospodarcza (nowe tereny inwestycyjne)	20-30%	40-60%	12-25m	1.0-1.5



Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne

W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR* wyznacza się obowiązkowo:

maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



maksymalną wysokość zabudowy

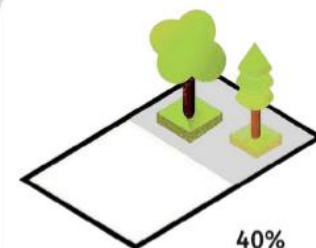


maksymalny udział powierzchni zabudowy



W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC* wyznacza się obowiązkowo:

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Źródło: CKK Architekci z Gdyni, Plan ogólny gminy Luzino, 11.2025 r.



Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne



Przeglądarka plików .gml
https://aplikacje.gov.pl/app/gov_xml_validator/#/



Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (37 z 40)

Identyfikator: **PL.ZIPPZP.11261/220109-POG/1POG-37SW/20260407T113035** 

Symbol: **SW**

Oznaczenie: **37SW**

Nazwa: **STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ** 

Profil funkcjonalny: **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ , TEREN USŁUG , TEREN KOMUNIKACJI , TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ , TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH , TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ , TEREN ZIELENI NATURALNEJ , TEREN LASU**

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **1**

Maksymalna wysokość zabudowy: **12.0 m**

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: **50%**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **30%**

Dane formalne:

Status: **W OPRACOWANIU**

Wersja obowiązuje od: **07.04.2026**

Charakter ustalenia: **OGÓLNIE WIĄŻĄCE**

Identyfikator gml:id: **PL.ZIPPZP.11261_220109-POG_1POG-37SW_20260407T113035** 

Początek wersji obiektu:

data: **07.04.2026**

godzina: **11:30:35**

strefa: **UTC**



Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – parametry urbanistyczne

Parametry urbanistyczne mają charakter ogólny - wyznaczają ramy/granice, w jakich powinna mieścić się planowana zabudowa (np. maksymalna intensywność czy wysokość zabudowy, maksymalna powierzchnia 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.



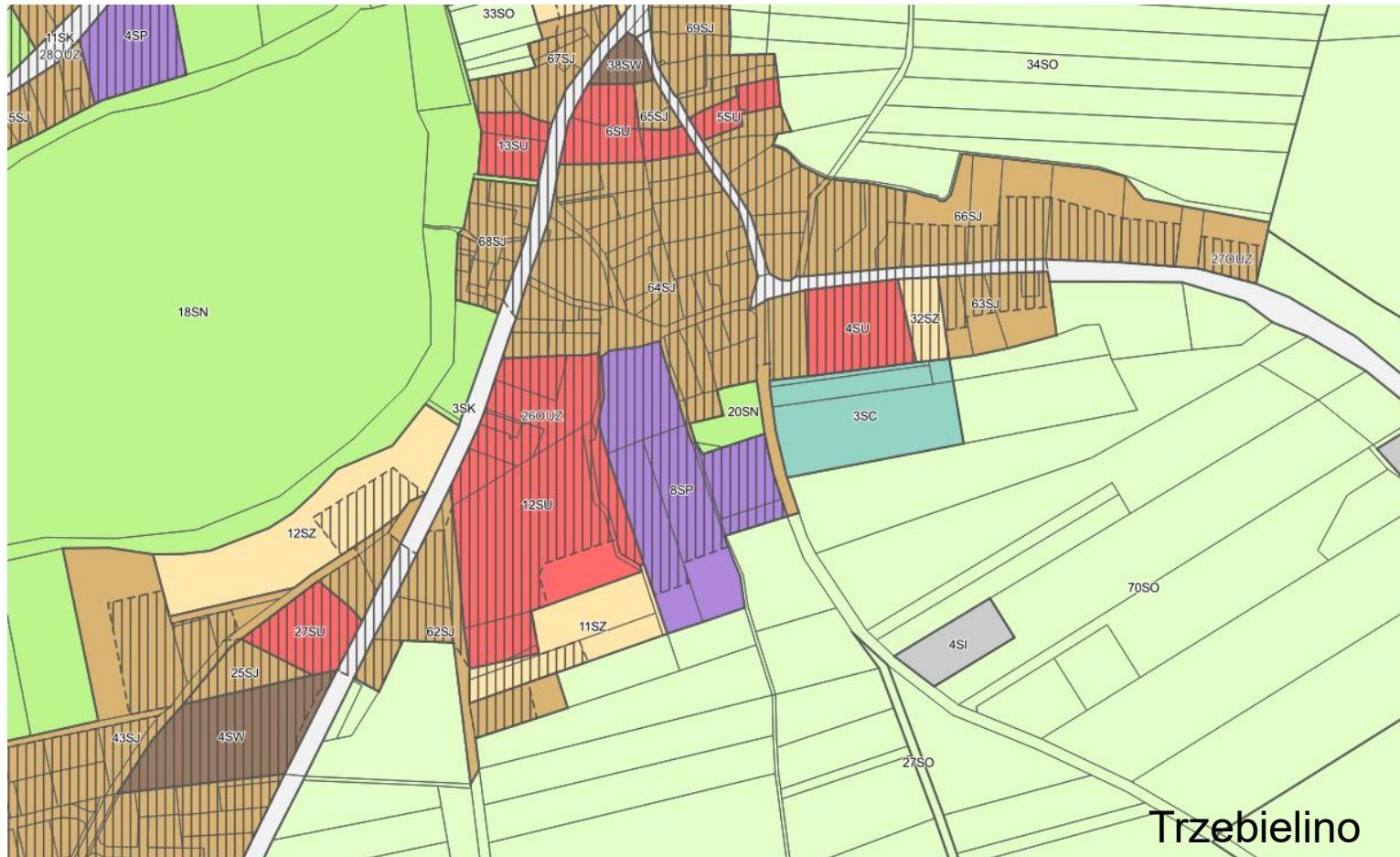
Projekt POG – gminne standardy urbanistyczne – profil funkcjonalny stref

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30



Projekt POG - Obszar Uzupełnienia Zabudowy OUZ

Element fakultatywny planu ogólnego, niezbędny do możliwości
uzyskania decyzji wz dla nowych budynków



Trzebielino

Obszar Uzupełnienia Zabudowy



Projekt POG - Obszar Uzupełnienia Zabudowy OUZ

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.

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar określony w przepisach.

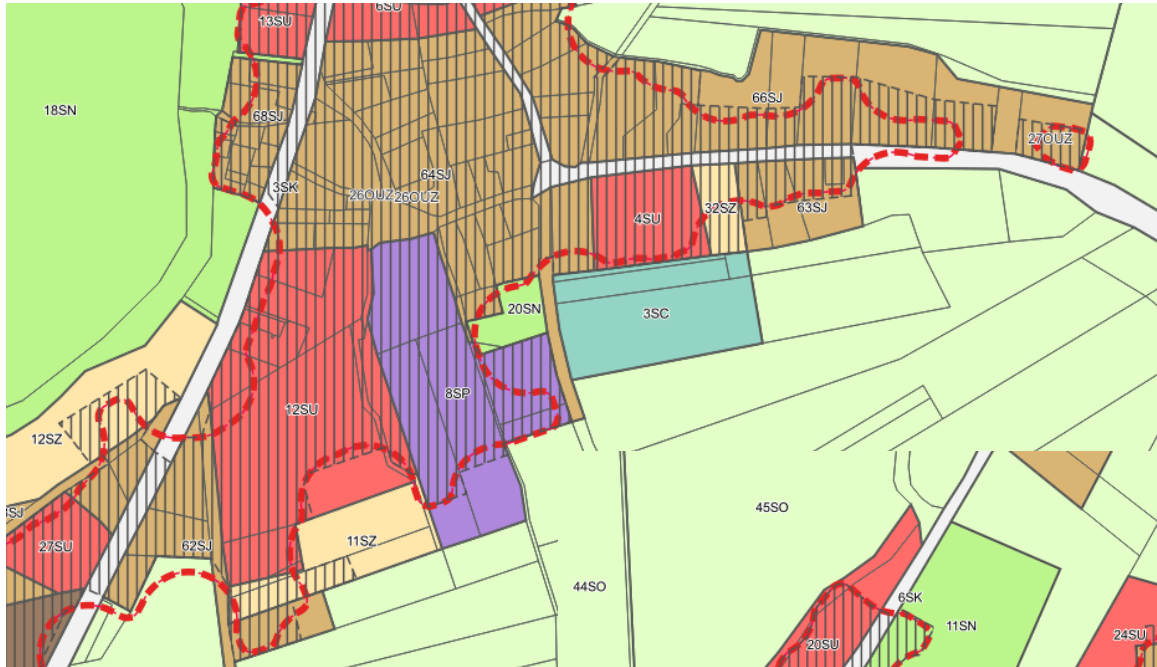
Możliwa wielkość rozszerzenia OUZ w Trzebielinie to 55,2 ha

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

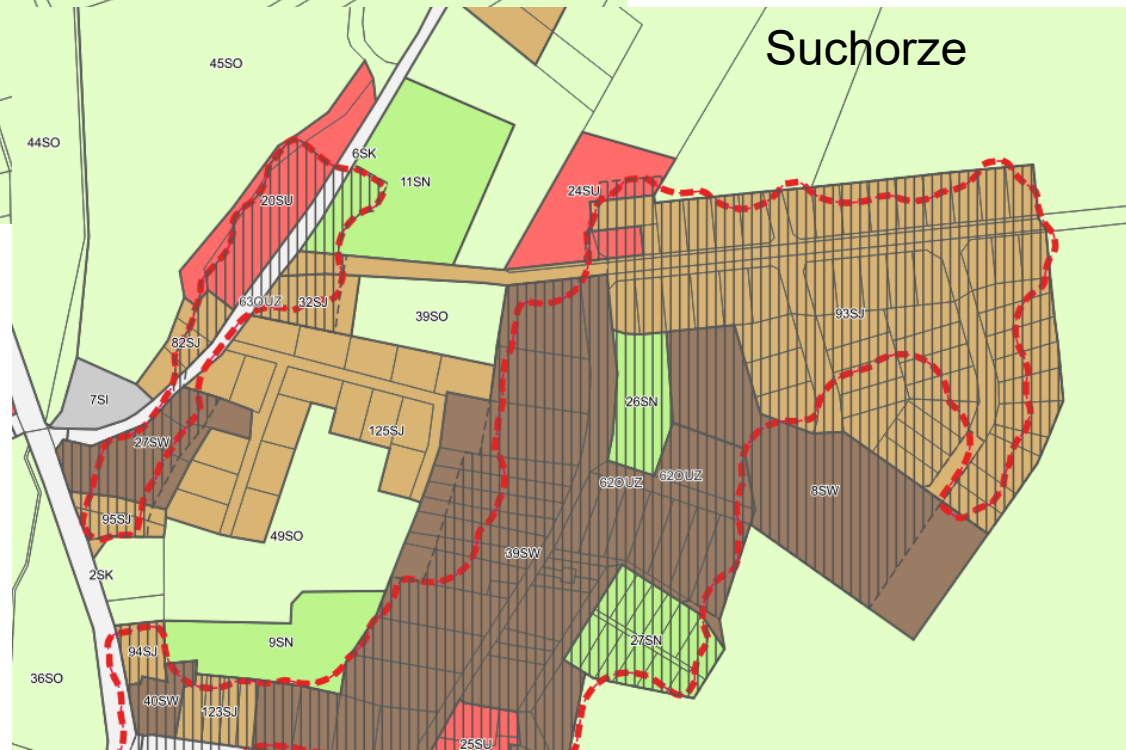
W POG Trzebielino wyznaczono łącznie 68 Obszarów Uzupełnienia Zabudowy o łącznej powierzchni 183,95 ha.



Projekt POG - Obszar Uzupełnienia Zabudowy OUZ

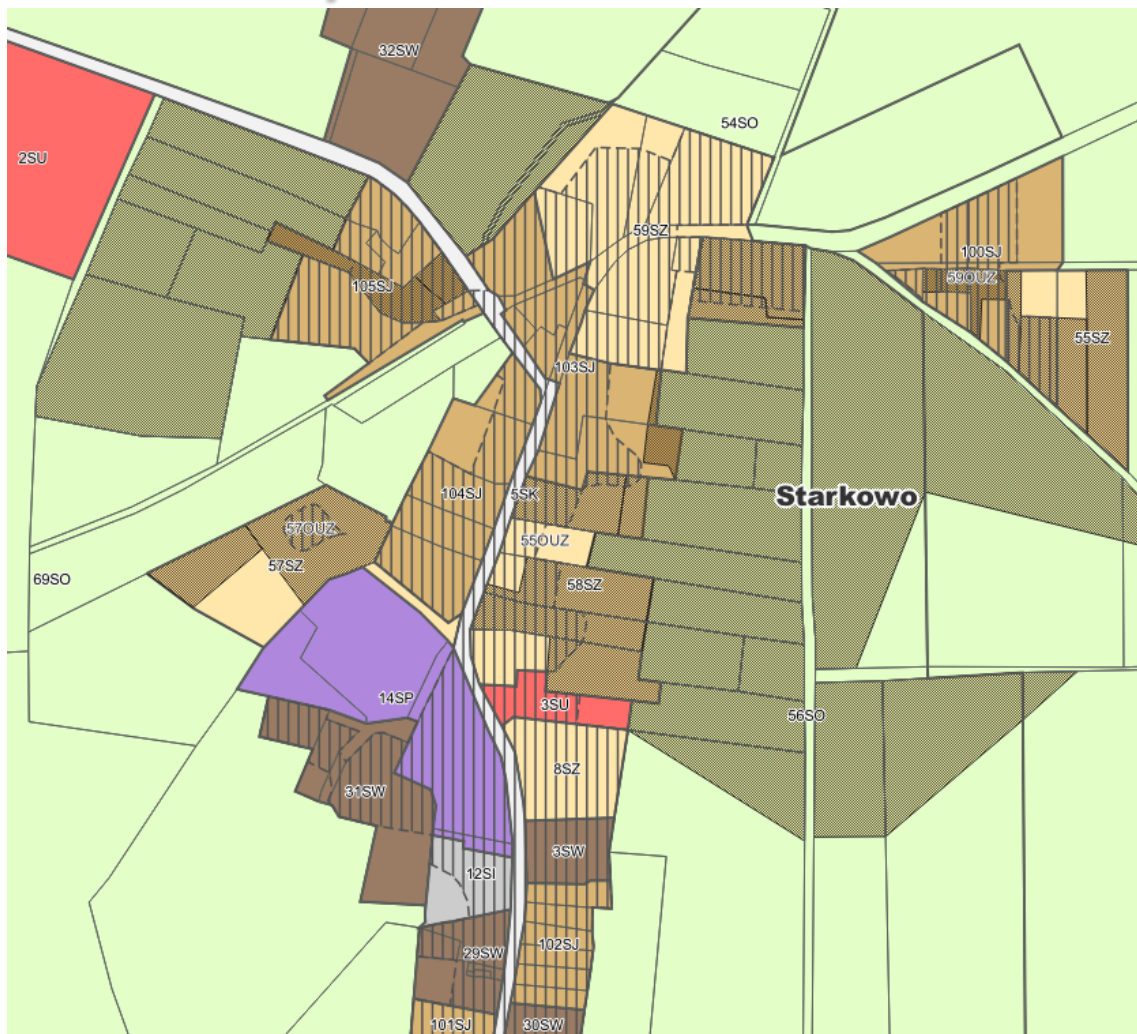


Trzebielino



Suchorze

Projekt POG - Obszar Uzupełnienia Zabudowy OUZ



Ograniczenia powiększenia na użytkach rolnych klas I–III (odległość od drogi publicznej 50m oraz rozszerzenie o 40m od granicy wyznaczonego OUZ)



Projekt POG - Uwarunkowania

OZNACZENIA

 granica administracyjna gminy/
granica opracowania planu ogólnego

 granica obrębu ewidencyjnego

 granice działek ewidencyjnych

istniejące budynki, w tym:

 budynki o funkcji mieszkaniowej

 inne budynki tworzące OUZ

 pozostałe budynki

wybrane użytki gruntowe, w tym:

 lasy i zadrzewienia

 wody śródlądowe

grunty rolne, w tym:

 grunty chronione - klas bonitacyjnych I-III

klasyfikacja funkcjonalna dróg, w tym:

 droga główna

 droga zbiorcza

 droga lokalna

 droga dojazdowa

 droga wewnętrzna

 linia kolejowa (nieczynna, częściowo pozbawiona torów)

 gazociąg wysokiego ciśnienia

ochrona przyrody, w tym:

 rezerваты przyrody

 Obszary Natura 2000

 parki krajobrazowe

 otuliny parków krajobrazowych

 obszary chronionego krajobrazu

 użytki ekologiczne

 pomniki przyrody

 chronione siedliska przyrodnicze

inne chronione elementy środowiska, w tym:

 obszary szczególnego zagrożenia powodzią

 obszary predysponowane do wystąpienia ruchów masowych

 udokumentowane złoża kopalin

ochrona zabytków i krajobrazu, w tym:

 obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa

 obszary wpisane do rejestru zabytków województwa

 obiekty ujęte w ewidencji zabytków

 obszary ujęte w ewidencji zabytków

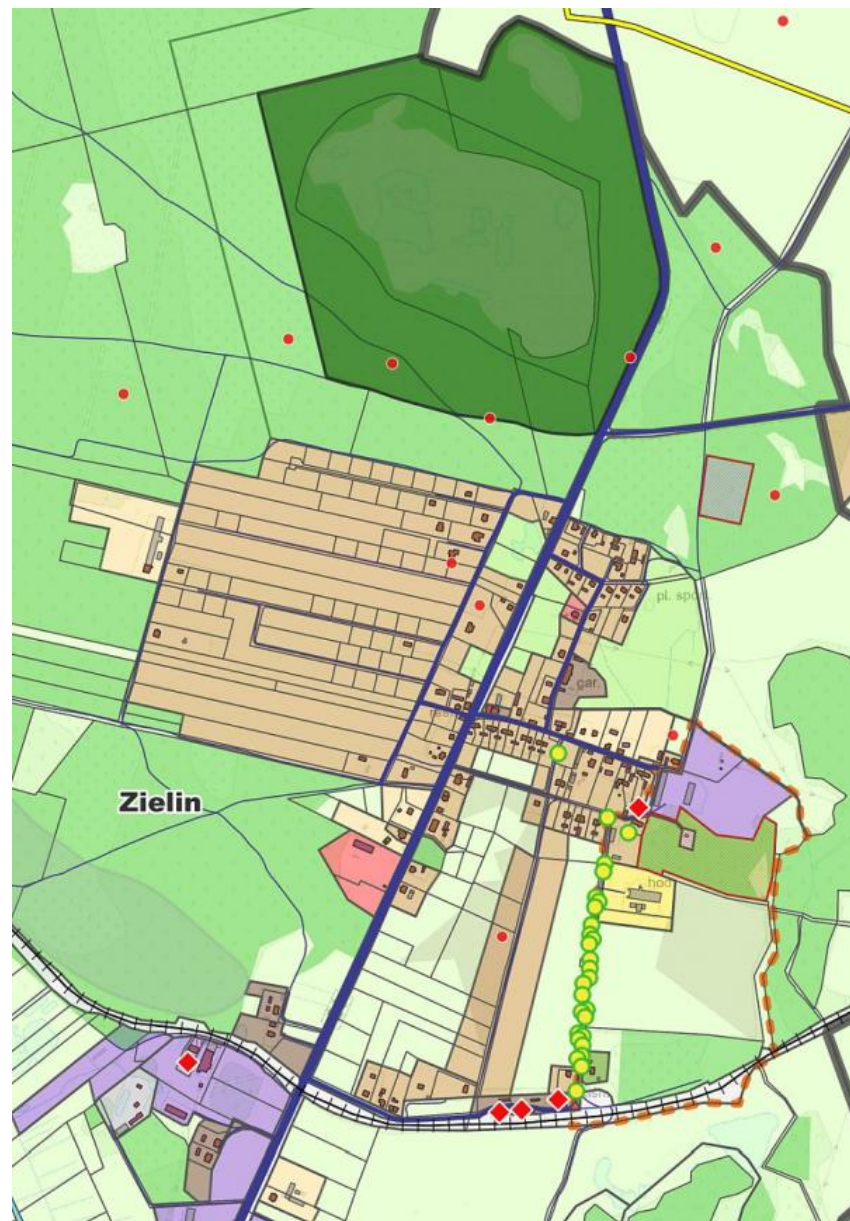
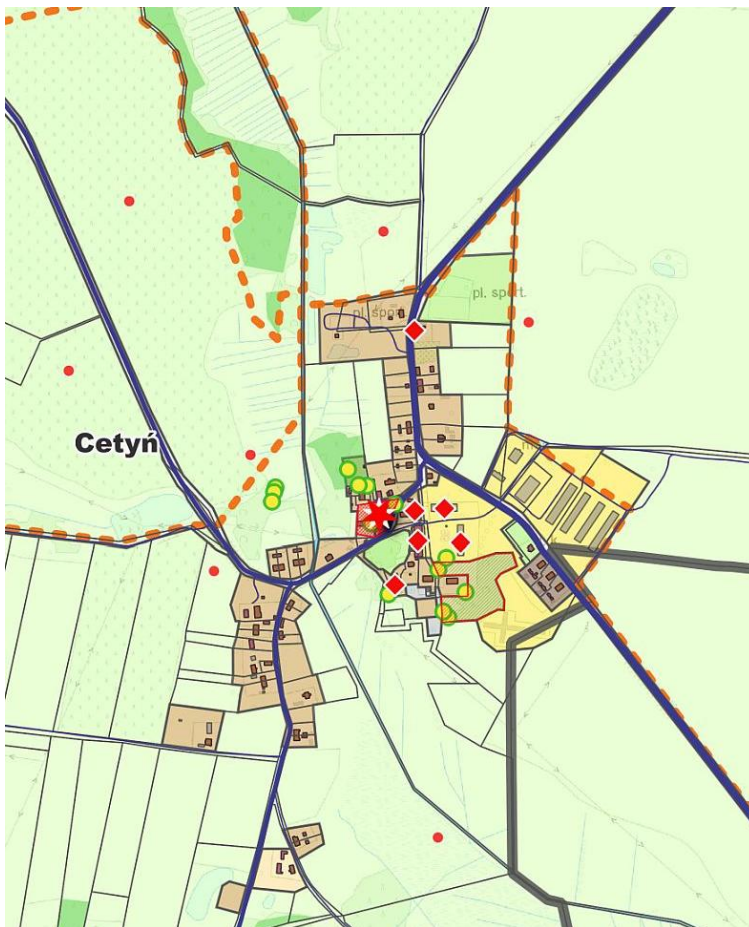
 obiekty archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków

 krajobrazy priorytetowe wyznaczone w
Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego (2025)

Inne oznaczenia:

 granice obowiązujących
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (na 2025r.)

Projekt POG - Uwarunkowania



Projekt POG - Prognoza Oddziaływania na środowisko

Opracowanie:

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
DLA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY TRZEBIELINO**

Egz. nr **1**

Autor:

mgr Wojciech Kielb



l a t a n

BIURO PROJEKTOWE

mgr Wojciech Kielb tel. 501-063-491 platan.wk@gmail.com ul. Sosnowa 9, 80-297 Banino

Banino, 28 listopada 2025 r., marzec 2026 r.



Podsumowanie, aktualny stan prac

- **Zakończony proces projektowy**
- **Wykonano prognozę oddziaływania na środowisko**
- **Projekt POG został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu z właściwymi organami i instytucjami w grudniu 2025r. – styczniu 2026r.**
- **RDOŚ odmówił uzgodnienia projektu; inne organy: Wojewódzki Konserwator Zabytków, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Zarząd Województwa Pomorskiego, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad o/Gdańsk, Nadleśnictwo Trzebielino wniosły uwagi w opiniach - konieczne były zmiany/korekty rozwiązań planistycznych**
- **Projekt skierowano do ponownych uzgodnień, które uzyskano w marcu 2026r.**
- **Rozpoczęcie konsultacji społecznych 10 kwietnia 2026 r., będą trwały do dnia 8 maja 2026 r.**
- **W zależności od złożonych uwag i ich rozpatrzenia może być konieczne ponowienie uzgodnień**
- **Uchwalenie planu ogólnego planowane czerwiec 2026**





*Dziękuję za uwagę
zapraszam do dyskusji*

Barbara Jaszczuk-Skolimowska

