

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektu studium

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to dokument własny samorządu gminy Trzebielino, sporządzany przez Wójta Gminy, na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2015 poz. 199, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Rady Gminy Trzebielino Nr 81/XIV/2012 z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebielino.

Studium... nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych w gminie decyzji administracyjnych. Jest natomiast wykładnią gminnej polityki przestrzennej i jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych, a ponadto ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium ma również na celu uporządkowanie informacji o gminie, zebranie danych o występujących i przyszłych uwarunkowaniach decydujących o rozwoju gminy Trzebielino oraz wskazanie takich kierunków zagospodarowania, takich zasad polityki przestrzennej, aby jak najlepiej zharmonizować przyszły rozwój gminy, wykorzystać posiadane szanse i spełnić oczekiwania społeczności naszej gminy.

Obecny projekt studium stanowi zmianę, a właściwie aktualizację (obejmuje obszar całej gminy) dotychczasowego dokumentu studium uchwalonego w 1999r. W okresie ostatnich piętnastu lat obowiązywania studium nastąpiły zasadnicze zmiany prawne uzasadniające podjęcie prac nad projektem zmiany studium, przede wszystkim zmiana ustawy regulującej kwestie zagospodarowania przestrzennego, zmiana innych przepisów odrębnych, czy wejście w życie nowych ustaw i rozporządzeń, np. z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody czy ochrony zabytków, ale także zmiany dokumentów strategicznych kraju i województwa określających zasady polityki przestrzennej ponadlokalnej.

Główne kierunki rozwojowe poszczególnych miejscowości gminy oraz dyspozycje terenowe dla rozwoju nowych funkcji nie zmieniły się znacząco, ale wymagały one uściślenia zasięgu przestrzennego terenów rozwojowych oraz uszczegółowienia zapisów ustaleń w dostosowaniu do zmienionych wymogów prawnych. Studium odpowiada także na współczesne wymogi w zakresie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (np. elektrowni wiatrowych, biogazowni rolniczych, czy ogniw fotowoltaicznych), wskazując na obszarze gminy obszary predysponowane do rozwoju takich funkcji. Studium uwzględnia też w dużej mierze złożone wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów składane przez zainteresowane osoby i instytucje.

Opracowane prognozy rozwoju demograficznego gminy wskazują na stopniowy spadek liczby mieszkańców gminy - powyżej 8%, co pokrywa się to z prognozami GUS dla kraju, które przewidują w tym czasie spadek liczby ludności o około 8%. W latach 2011-2030 następować będą istotne zmiany w strukturze wieku ludności. Wpłyną one w dużym stopniu na potrzeby społeczno-gospodarcze w rozwoju gminy. Według prognozy liczba dzieci

i młodzieży w wieku (0-17 lat) do 2030 zmniejszy się o około 180 osób tj. o 22%. Podobne zmiany będą następowały w poszczególnych grupach wiekowych tego przedziału tj. grupie przedszkolnej, szkoły podstawowej i gimnazjalnej tylko minimalnie poprzysuwanych w latach. Zmiany również będą następowały w grupie produkcyjnej (18-59/64). Liczba osób w tym przedziale wiekowym będzie również ulegała znacznemu zmniejszeniu by w roku 2030 osiągnąć stan o około 21% niższy od obecnego. Jednak największe zmiany nastąpią w grupie poprodukcyjnej (60/65 i więcej). Będzie tu następował znaczący przyrost liczebności by w końcu prognozowanego okresu wzrosnąć aż o około 80% w stosunku do stanu obecnego. Dynamiczny wzrost liczebności najstarszej grupy wieku wymuszać będzie zwiększoną potrzebę rozwoju opieki społecznej.

Opierając się na prognozach GUS dotyczących przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym na terenach wiejskich województwa pomorskiego przewiduje się, że do 2030 mimo spadku liczby ludności na terenach gminy nastąpi wzrost liczby gospodarstw domowych około 9% (wzrost gospodarstw jedno i dwuosobowych). W stanie istniejącym, porównując ilość gospodarstw domowych z ilością mieszkań na obszarze gminy do tzw. samodzielności zamieszkiwania brakuje obecnie około 300 mieszkań. Biorąc pod uwagę wzrost liczby gospodarstw domowych i przyjęcie założenia samodzielności zamieszkiwania w 2030r. potrzeba będzie dalszych 110 mieszkań. Także przewidywana poprawa wskaźników zamieszkania; takich jak przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę (do 24 m² w 2030 roku), wyznacza kolejne zapotrzebowanie na tereny pod budownictwo mieszkaniowe. Prognozowany przyrost mieszkań szacuje się na około 55.

Oprócz budowy nowych mieszkań zakładać należy także nasilenie procesu modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów na posiadanych działkach związanych z przejmowaniem ich przez kolejnych gospodarzy, następców. Z kolei proces komasacji gruntów rolnych będzie powodował zamianę niektórych siedlisk w domy weekendowe o charakterze sentymentalnym dla pokolenia, które wyemigrowało do miast lub zagranicę. Większość nowych mieszkań powstanie na terenach już obecnie przeznaczonych pod zabudowę - dobudowa lub budowa na istniejących działkach budowlanych. Zakładać należy, że w pierwszej kolejności nowe działki budowlane powinny być związane z obsługą funkcji rolniczej lub wypełniać na zasadzie zabudowy plombowej zabudowę wsi. Ustalono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi około **450 mieszkań**. W gminie Trzebielino planowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Szacowana ilość nowej zabudowy mieszkaniowej, która może powstać w zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej wsi dla Gminy Trzebielino to ok. 93 nowe domy/mieszkania. Liczba ta koreluje z rezerwami w zakresie mieszkalnictwa na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Oszacowano, iż w istniejących strukturach zrealizować można jeszcze ok. 150 nowych mieszkań w gminie, które posiadają już ustalone warunki zabudowy dla realizacji takich przedsięwzięć. Zakładając, że część z tych inwestycji przygotowywana jest dla mieszkańców spoza gminy Trzebielino, zakładana chłonność terenów w zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej wsi pokrywa się ze zgłaszanym zapotrzebowaniem na budowę nowych budynków mieszkalnych ze strony przyszłych inwestorów na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Porównując określone w bilansie zabudowy zapotrzebowanie na nową zabudowę i chłonności terenów zainwestowanych (w obrębie zwartych jednostek osadniczych oraz przeznaczonych pod zabudowę według planów miejscowych) stwierdzono potrzebę wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium, w szczególności dotyczy to zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz przygotowania oferty inwestycyjnej pod zabudowę gospodarczą – produkcji, magazynów i składów, a także innych funkcji, które są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy oraz jakości życia mieszkańców, np. terenów rekreacyjnych czy obiektów infrastruktury technicznej.

Gmina ma charakter leśno rolniczy – grunty rolne będą nadal wykorzystywane dla intensywnej gospodarki rolnej, zaś w terenach leśnych kontynuowana będzie gospodarka leśna. Istniejące walory środowiska przyrodniczego (przede wszystkim lasy i ciek wodne) oraz wartości dziedzictwa kulturowego (obszary i obiekty zabytkowe) predysponują obszar gminy także dla rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych. Bardzo dobre warunki

wietrzne w obszarze gminy, korzystna struktura osadnictwa predysponuje obszar gminy do rozwoju energetyki odnawialnej wykorzystującej siłę wiatru – wskazano obszary rozmieszczenia tych urządzeń w przestrzeni gminy.

Władze samorządowe same rozstrzygają, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań samorządu w poszczególnych dziedzinach, które mają odniesienie do przestrzeni.

Do projektu zmiany studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie ustawą z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353), przeprowadzanej dla dokumentu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino.

2. Skrót ustaleń studium

W pierwszej części studium „Uwarunkowania” przedstawiono uwarunkowania z podziałem na uwarunkowania zewnętrzne sformułowane w studium województwa pomorskiego oraz uwarunkowania wewnętrzne, tkwiące w przestrzeni gminy z podziałem na kategorie określone w art. 10, ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie uwarunkowań przestrzennych oraz biorąc pod uwagę wyniki analiz środowiskowych, ekonomicznych i społecznych, sporządzoną prognozę demograficzną do roku 2030 i określone zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie sformułowano ustalenia studium, które stanowią wykładnię polityki przestrzennej gminy na najbliższe lata.

W zakresie głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wyznacza się w studium trzy generalne typy obszarów:

1. obszary urbanizacji, w tym istniejące tereny zabudowane i planowane nowe tereny inwestycyjne oraz obszary przekształceń funkcjonalno-przestrzennych,
2. obszary rozmieszczenia obiektów i urządzeń specjalistycznych, w tym w szczególności obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych,
3. obszary kontynuacji dotychczasowego użytkowania rolniczego i gospodarki leśnej.

Ad. 1 Obszar urbanizacji stanowi obszar zabudowany lub przeznaczony do zabudowy – maksymalny zasięg rozwoju przestrzennego miejscowości, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

W obszarze tym wyznacza się:

- a) obszary istniejącej zabudowy i zainwestowania,
- b) obszar kontynuacji zabudowy,
- c) obszary o zdecydowanym przeznaczeniu według obowiązujących planów miejscowych,
- d) nowe tereny inwestycyjne,
- e) obszary przekształceń funkcjonalno-przestrzennych terenów nieużytkowanych.

Obszar istniejącej zabudowy i zainwestowania obejmuje obszary obecnie zabudowane i zainwestowane; dopuszcza się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w ramach zabudowy dla potrzeb istniejących i przyszłych właścicieli nieruchomości.

Obszar kontynuacji zabudowy obejmuje obszary najbliższego sąsiedztwa terenów zainwestowanych; lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje budowy nowych dróg

publicznych stanowiących powiązania między wsiami oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej.

Obszar o zdecydowanym przeznaczeniu według obowiązujących planów miejscowych obejmuje obszary gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenów zostało w tym przypadku już zdecydowane, a studium jedynie je wpisuje w zmieniającą politykę przestrzenną gminy.

Nowe tereny inwestycyjne to takie obszary, na których przewiduje się lokalizację zabudowy o podstawowej, wiodącej funkcji określonej w studium i dla których gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygający między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalający lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Obszary przekształceń funkcjonalno – przestrzennych, w tym wykorzystania terenów nieużytkowanych lub użytkowanych ekstensywnie lub zmiany funkcji obecnych terenów zainwestowania. Do obszarów tych zalicza się przede wszystkim dawne i funkcjonujące bazy produkcji rolniczej i leśnej oraz tereny magazynów i składów. Celem działań w obrębie tych terenów jest zmiana funkcji obszarów w kierunku zabudowy usługowo-produkcyjnej, dopuszczenie również pozarolniczego wykorzystania, wykorzystanie istniejących budynków i terenów utwardzonych do nowych działalności, przywrócenie przestrzeniom i budynkom należnej im roli w strukturze gminy.

Ad. 2 Obszary rozmieszczenia obiektów i urządzeń specjalistycznych, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych, które obejmują:

Obszary rozmieszczenia farm wiatrowych Na obszarze gminy przewiduje się możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz urządzeń technicznych i obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania zespołów elektrowni wiatrowych, wraz ze strefami ochronnymi elektrowni wiatrowych oraz infrastrukturą towarzyszącą farmom wiatrowym (sieci i urządzenia elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, maszty pomiarowe wiatru, drogi wewnętrzne związane z funkcjonowaniem farmy wiatrowej, place montażowe, postojowe i magazynowe, itp.).

W obszarze rolniczym (poza lokalizacjami elektrowni wiatrowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i placów) prowadzona będzie gospodarka rolna, ale może być ustanowiony zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Na obecnym etapie projektowania nie jest możliwe wskazanie, rozmieszczenia poszczególnych elementów tworzących farmę wiatrową. Taka możliwość pojawi się dopiero po dokładnym określeniu zasięgu przestrzennego poszczególnych zespołów elektrowni wiatrowych oraz wyborze typu elektrowni wiatrowych, a w zakresie inwestycji elektroenergetycznych dopiero po określeniu warunków przyłączenia farm wiatrowych do krajowego systemu elektroenergetycznego. Obszary przewidziane dla lokalizacji elektrowni wiatrowych rozmieszczone są w rejonie miejscowości: Myślimierz, Miszewo Górne, Suchorze, Starkowo, Starkówko, Cetyń i Poborowo.

Lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych; w obszarze gminy przewiduje się możliwość lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych, wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej wraz z urządzeniami technicznymi i obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tzw. farm solarnych. W związku ze złożonymi wnioskami o lokalizację elektrowni fotowoltaicznych oraz wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy wyznaczono trzy obszary: w miejscowości Myślimierz, Suchorze i Trzebielino. Dopuszcza się także lokalizowanie ogniw fotowoltaicznych w obrębie obszarów istniejącego i planowanego zainwestowania, w wyznaczonym w studium docelowym obszarze urbanizacji, jako instalacje montowane na istniejących budynkach lub jako zespoły wolnostojących urządzeń oraz

w nowych terenach inwestycyjnych także jako instalacje wolnostojące montowane na terenie. Preferowana jest w szczególności lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych w terenach przemysłowych, magazynowych i składowych, zarówno istniejących jak i projektowanych lub wskazywanych w studium terenów do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych.

Lokalizacja biogazowni rolniczych. Ze względu na istnienie w obszarze gminy zakładów produkcji rolnej i hodowlanej preferowana jest budowa biogazowni rolniczych. Wskazana jest potencjalna lokalizacja obiektu w istniejącym zakładzie rolnym w miejscowości Suchorze, jednakże nie wyklucza się innych lokalizacji - konieczne jest sporządzenie stosownych analiz, w celu poszukiwania optymalnej lokalizacji.

Możliwa jest gospodarka energetyczna gminy z lokalnymi systemami zaopatrzenia w energię ciepłą, realizowana na przykład poprzez:

1. budowę lokalnych biogazowni lub instalacji do zgazowywania biomasy w obrębie zwartej zabudowy wsi i wykorzystanie biogazu do celów grzewczych dla istniejącej zabudowy tych miejscowości, nie wyklucza się także sprzedaży nadmiaru energii elektrycznej do krajowej sieci elektroenergetycznej,
2. budowę gminnej biogazowni, która będzie produkowała energię elektryczną sprzedawaną do krajowej sieci elektroenergetycznej oraz biogaz tłoczony do gminnej sieci w celu zasilania indywidualnych urządzeń grzewczych i kotłowni lokalnych.

Preferowana jest także lokalizacja biogazowni rolniczych w terenach przemysłowych, magazynowych i składowych, zarówno istniejących jak i projektowanych a także we wskazywanych w studium terenach do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych.

Energetyka wodna; w obszarze gminy funkcjonuje w miejscowości Trzebielino mała elektrownia wodna. Dopuszcza się wykorzystanie zasobów wód płynących dla potrzeb lokalizacji obiektów energetyki odnawialnej.

Obszary potencjalnych lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych; na obszarze gminy przewiduje się możliwość potencjalnych lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni fotowoltaicznych oraz urządzeń technicznych i obiektów budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania tych urządzeń, lecz nie przeprowadzono dotychczas szczegółowych analiz i badań środowiska potwierdzających możliwość lokalizacji tych obiektów we wskazanych lokalizacjach. Obszary te wymagają wykonania złożonych analiz przestrzennych, obejmujących między innymi analizę wpływu na istniejącą zabudowę w sąsiedztwie, komponenty środowiska przyrodniczego oraz krajobraz w celu wskazania optymalnych lokalizacji.

Obszar poszukiwania gazu lub ropy; w rejonie miejscowości Miszewo, po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 209 wyznaczono teren dla lokalizacji obiektów lub urządzeń związanych z poszukiwaniem ropy i gazu, w tym w szczególności gazu łupkowego.

Ad. 3 Obszary dotychczasowego użytkowania rolniczego i gospodarki leśnej Stanowią go obszary dotychczas niezabudowane i nie przeznaczone do zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną, gospodarką leśną lub rybacką, możliwych lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW i ich stref ochronnych oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W obszarze tym istotnym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji gruntów rolnych i lasów.

Nowe tereny inwestycyjne gminy skupione są w sąsiedztwie istniejących miejscowości, tak aby obsługa komunikacyjna i zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną nie powodowały nadmiernych kosztów, a rozwój gminy postępował w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, bez nadmiernego rozpraszania zabudowy. Największe tereny przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz funkcji gospodarczych, a także rozwój funkcji zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej zostały wyznaczone we wsiach: Trzebielino, Suchorze, Starkówko, Uliszkowice, Dolno, Zielin.

Szczegółowe kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym obszarów urbanizacji, obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nowych terenów inwestycyjnych czy obszarów użytkowania rolnego i leśnego zawarte są w ustaleniach studium, w odniesieniu do konkretnych terenów położonych w różnych obszarach gminy. W nawiązaniu do przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego zaproponowano kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Oprócz polityki rozwojowej gminy, studium określa działania ochronne niezbędne dla ochrony cennych obszarów i obiektów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w nawiązaniu do ponadlokalnej polityki ochronnej.

Wskazane w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zabezpieczają potrzeby rozwojowe gminy w perspektywie kilkunastu najbliższych lat i są dostosowane do możliwości rozwojowych gminy. Tereny wyznaczone w Studium na cele inwestycyjne dla potrzeb lokalizacji nowej zabudowy, w większości nie są nowymi terenami inwestycyjnymi wyznaczonymi do zabudowy po raz pierwszy w projekcie zmiany Studium. Obszary te są obszarami, które zostały już wcześniej przeznaczone pod zabudowę na podstawie różnych działań np.:

- w dotychczasowym studium zostały oznaczone jako tereny pod zabudowę,
- wydane dla nich zostały decyzje o warunkach zabudowy dla planowanych inwestycji (bezterminowe),
- zadziały się na nich procesy inwestycyjne związane z zagospodarowaniem - zostały wydzielone i uzbrojone działki pod nową zabudowę
- w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów są to tereny, które są zabudowane dawnymi budynkami PGR-u obecnie niewykorzystywanymi z potencjałem do przekształceń, także w kierunku funkcji nierolniczych.

Zaprojektowane nowe tereny inwestycyjne w studium są:

- adekwatne do zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową gminy;
- adekwatne do zapotrzebowania na zabudowę usługową (przy założeniu, iż usługi społeczne będą także lokalizowane w terenach mieszkaniowo-usługowych) w gminie;
- adekwatne do zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną, magazynów i składów oraz usług komercyjnych,
- adekwatne do zapotrzebowania na inne funkcje, ważne dla jakości życia mieszkańców i prawidłowego funkcjonowania zabudowy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Trzebielino