

Załącznik do
Uchwały nr 225/XXXVII/2017
Rady Gminy Trzebielino
z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE

„Dom” sp. z o.o.

ul. Kościuszki 34G

83-200 Starogard Gdański

tel. 58 562 20 57, fax 58 561 14 78

e-mail: pprdom@pprdom.pl

RODZAJ OPRACOWANIA	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY
ZLECENIODAWCA	WÓJT GMINY TRZEBIELINO
GŁÓWNY PROJEKTANT	dr inż. arch. Barbara Jaszcuk-Skolimowska (uprawnienia urbanistyczne nr 1540)
OPRACOWANIE	dr inż. arch. Barbara Jaszcuk-Skolimowska mgr Karolina Suchojad
DATA	listopad 2017 rok

Spis treści

1	Część ogólna	3
1.1	Cel opracowania, podstawy prawne	3
1.2	Materiały wyjściowe	3
1.3	Zawartość opracowania.....	4
2	Stan planistyczny, aktualność opracowań.....	5
2.1	Stan prawny	5
2.2	Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych.....	5
2.3	Analiza obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
2.4	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	10
3	Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego	12
4	Złożone wnioski do studium lub planu miejscowego	20
5	Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	20
6	Program sporządzania planów miejscowych	21
7	Podsumowanie i wnioski	23

**Załącznik graficzny „ Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy
Trzebielino” skala 1:25 000**

1 Część ogólna

1.1 Cel opracowania, podstawy prawne

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie:

- umowy nr 33/2017 z dnia 04 października 2017 r. zawartej pomiędzy Gminą Trzebielino a Przedsiębiorstwem Projektowo-Realizacyjnym „DOM” Sp. z o. o. w Starogardzie Gdańskim,
- przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.)

Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

*2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, **co najmniej raz w czasie kadencji rady**. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Sporządzenie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest obowiązkowe minimum raz w kadencji, wyniki winny być przekazane Radzie Gminy, po uprzednim ich zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych gminy oraz przedstawienie wniosków wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Jest to pierwsza analiza sporządzana dla gminy Trzebielino.

Opracowanie zawierać będzie ocenę aktualności dotychczasowych opracowań planistycznych, ewentualne wskazania do ich zmiany przy uwzględnieniu aktualnego stanu prawnego oraz wskazania dotyczące sporządzenia nowych opracowań.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanie wraz z wnioskami zostanie przedstawione Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, a następnie Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności dokumentów planistycznych.

1.2 Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszej analizy wykorzystano m.in. następujące materiały:

- Strategia Rozwoju Gminy Trzebielino na lata 2016-2025, przyjęta uchwałą nr 132/XX/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 29 czerwca 2016r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino, przyjęte uchwałą nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016r.
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe w trakcie sporządzania – materiały własne Urzędu Gminy Trzebielino

- wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2012 - wrzesień 2017– rejestry wydanych decyzji
- wykaz wniesionych wniosków dotyczących zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie złożono wniosków
- wydane decyzje środowiskowe i wnioski o wydanie takich decyzji dotyczące lokalizacji nowych obiektów chowu i hodowli zwierząt
- formularze statystyczne dotyczące planowania przestrzennego w gminie w latach 2013-2016
- Plan odnowy miejscowości Trzebielino gmina Trzebielino na lata 2010-2018
- Plan odnowy miejscowości Suchorze gmina Trzebielino na lata 2010-2018
- Plan odnowy miejscowości Zielin na lata 2010-2018

1.3 Zawartość opracowania

Część tekstowa zawiera:

- 1) analizę wydanych w badanym okresie decyzji o warunkach zabudowy pod względem zarówno ilościowym, przedmiotowym jak i lokalizacyjnym;
- 2) zestawienie wraz z analizą planów miejscowych na obszarze gminy,
- 3) procent pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi,
- 4) zestawienie i analizę wniosków w indywidualnych sprawach, w zakresie zagospodarowania przestrzennego złożonych w badanym okresie – wniosków nie złożono,
- 5) analizę obowiązującego studium pod kątem zgodności z przepisami prawa, analizy terenów rezerwowanych w studium pod rozwój, ale nie objętych planami, oraz pod kątem zgodności z planami rozwojowymi,
- 6) analizę innych ważnych decyzji administracyjnych wydanych dla obszaru gminy, z zakresu zagadnień przestrzennych

Część graficzna zawiera:

rozmieszczenie przestrzenne wyników analiz przedstawionych w części graficznej, na mapie topograficznej w skali 1:25 000.

2 Stan planistyczny, aktualność opracowań

2.1 Stan prawny

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy jest zadaniem własnym gminy (art. 3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Głównymi instrumentami polityki tej polityki są: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (akt kierownictwa wewnętrznego – nie jest prawem miejscowym) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (akty prawa miejscowego).

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiany w obowiązujących dokumentach planistycznych dokonywane są na podstawie uchwał Rady Gminy podejmowanych z własnej inicjatywy lub na wniosek Wójta Gminy. Wnioski o zmianę lub sporządzenie dokumentów planistycznych mogą składać także inne podmioty, jednak ich wnioski nie mają charakteru wszczynającego procedurę legislacyjną, a jedynie przedstawiają intencje wnioskodawców i dopiero po uwzględnieniu przez Wójta mogą być podstawą podjęcia odpowiedniej uchwały. Uchwała winna być poprzedzona analizą zasadności sporządzenia planu lub studium, a w przypadku planu miejscowego także oceną zgodności z obowiązującym dokumentem studium.

Wójt Gminy zgodnie z art. 31 ustawy prowadzi rejestry planów miejscowych (w tym nieobowiązujących i uchylonych), a także rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

Konieczność lub potrzeba sporządzenia nowych planów miejscowych lub ich zmiany mogą również wynikać z dyspozycji w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana w obowiązujących dokumentach planistycznych może być także uwarunkowana zmianami przepisów prawa (art. 33 ustawy)

Art. 33. *Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 [dot. studium] i 17 [dot. planów miejscowych], wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.*

Z całą pewnością powodem do aktualizacji studium z tego tytułu byłoby wprowadzenie przepisów Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego (projekt z września 2016r.), który jest diskutowany od wielu miesięcy, jako dość rewolucyjna zmiana w różnych aspektach zagospodarowania przestrzennego. Nadal jednak brakuje przepisów wprowadzających do tej ustawy oraz ciągle nie jest znany jej ostateczny kształt. Przedstawiane są także kolejne nowe projekty ustaw, np. Ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego (projekt z września 2017r.) lub zmiany ustaw obowiązujących, które, po wejściu w życie, mogą mieć znaczący wpływ na dokumenty planistyczne obowiązujące w gminie. Jednak do momentu wejścia w życie tych zmian, czy wprowadzenia nowych ustaw nie będzie znany tryb ani zakres koniecznych zmian obowiązujących dokumentów planistycznych.

2.2 Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych

Art. 9. 2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.*

Art. 11 pkt 6) *studium uzgadnia się „z zarządem województwa w zakresie jego godności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa”*

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego

W studium gminy Trzebielino zostały uwzględnione uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych, natomiast w grudniu 2016r. został uchwalony nowy Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (PZPWP) (uchwała nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r.), którego ustalenia z uwagi na czas uchwalenia studium nie mogły zostać uwzględnione.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego jest długookresowym dokumentem planowania strategicznego i programowania rozwoju województwa. W PZPWP sformułowane zostały:

- ustalenia – wiążące dla gminy przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należą do nich m. in inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z art. 39, ust. 5 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- wytyczne: typu A – wymagające rozważenia jako problem planistyczny w trakcie prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, typu B – do stosowania w działaniach prowadzonych w strukturach samorządu województwa pomorskiego;
- rekomendacje, których uwzględnienie w dokumentach planistycznych jest wskazane.

W PZPWP 2030 brak jest ustaleń odnoszących się wprost do obszaru gminy Trzebielino. Na terenie gminy nie zostały wskazane do realizacji nowe zadania ponadlokalne. W przestrzeni gminy nie nastąpiły wyraźne zmiany dlatego też wskazywane rekomendacje i wytyczne, które można odnieść do gminy Trzebielino nie różnią się znacząco od zapisanych w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Strategia Rozwoju Gminy Trzebielino na lata 2016 – 2025

W okresie sporządzania studium obowiązywała strategia rozwoju gminy Trzebielino uchwalona w roku 2007, obejmująca okres do roku 2015. W czerwcu 2016r. została uchwalona nowa strategia rozwoju gminy na lata 2016-2025. 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-jezdnich, 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 Zielonej 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 ściśle 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.

Spośród określonych powyżej kierunków działań odnoszących się do przestrzeni gminy pogrubiono te, które odnoszą się do działań w sferze planistycznej. Jako jeden z kierunków wskazana została aktualizacja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nowe studium zostało uchwalone w sierpniu 2016r. Kierunki rozwojowe wskazywane w Strategii mogą być w większości realizowane na podstawie zapisów aktualnego studium, nie będą z nimi sprzeczne. Jednak nie wszystkie zadania, np. przekształcenia jednego z parków w park tematyczny czy zagospodarowanie turystyczne rzeki Pokrzywnej i Wieprzy zostały podkreślone w studium, np. poprzez wskazanie miejsc ważnych dla poprawy jakości życia mieszkańców i rozwoju funkcji turystycznej. W aktualizacji studium należy te aspekty uporządkować.

2.3 Analiza obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych decyzji administracyjnych. **Stanowi jednak wykładnię - zapis polityki przestrzennej gminy** i wg obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych. Studium służyć ma także jako **materiał koordynujący** w zakresie gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza dla planów miejscowych sporządzanych dla fragmentów gminy. Jest to **dokument sporządzany obligatoryjnie** dla każdej gminy w granicach administracyjnych.

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań władz Gminy w poszczególnych dziedzinach.

Pierwszy dokument studium dla gminy Trzebielino, w granicach administracyjnych, został uchwalony uchwałą nr 49/XI/99 Rady Gminy Trzebielino z dnia 15 lipca 1999r. na podstawie obowiązującej wówczas ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zm.). Aktualnie obowiązujące studium zostało przyjęte uchwałą nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016r.

Głównymi przesłankami do sporządzenia aktualizacji dokumentu były zasadnicze zmiany prawne, w tym 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.

W okresie opracowania studium gmina posiadała 6 planów miejscowych, jednak pokrywały one niewielką część gminy. Przeznaczenie zdecydowane w obowiązujących planach miejscowych zostało wpisane w politykę przestrzenną gminy ustaloną w dokumencie studium.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów wskazane w studium są kontynuacją dotychczasowych procesów inwestycyjnych w gminie, zapisów obowiązujących planów miejscowych oraz zgłoszonych wniosków.

W studium wskazano obszary urbanizacji – docelowego zainwestowania, które stanowią obszary zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, w ramach których zaspokajane będą potrzeby rozwoju przestrzennego. W granicach tych wyznaczono także nowe tereny inwestycyjne. W dokumencie określono kierunki rozwoju poszczególnych funkcji. Zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę zaprojektowane tereny inwestycyjne są adekwatne do szacowanego zapotrzebowania. Jak wykazano w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzonym zgodnie z wprowadzonymi przepisami Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji realizacja planowanej zabudowy według projektu studium nie niesie za sobą bezpośredniej konieczności wyprzedzających inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ani też obiektów infrastruktury społecznej. Zakłada się, iż projektowana zabudowa realizowana będzie w długim okresie czasu (nawet 30 lat) i następować będzie etapami w zależności do zapotrzebowania mieszkańców gminy i inwestorów zewnętrznych. Uzbrojenie planowanych terenów w Gminie Trzebielino Urząd Gminy będzie realizować etapami w zależności od potrzeb wynikających z rozwoju zagospodarowania, a inwestycje finansowane będą ze środków własnych wspartych pomocą zewnętrzną: dofinansowań ze środków unijnych bądź krajowych. Wymogi dotyczące bilansowania terenów inwestycyjnych projektowanych

w studium zostały wprowadzone w trakcie sporządzania projektu studium, w okresie po wyłożeniu do publicznego wglądu, zatem rolą tego bilansu było sprawdzenie prawidłowości przyjętych rozwiązań projektowych. Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzono poprawność przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie planowania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Trzebielino.

Dokument aktualnego studium (2016r.) został sporządzony jak dokument nowy, z pełną analizą przestrzenną w różnych aspektach. W ramach opracowania przeprowadzono wielobranżowe analizy przestrzenne, zostało wykonane studium sfery społeczno-gospodarczej, prognoza demograficzna, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Uwzględniono także aktualne na moment sporządzania dokumenty polityki ponadlokalnej oraz Strategię Rozwoju Gminy Trzebielino.

Od czasu uchwalenia studium zmieniony został Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (PZPWP), co może stanowić przesłankę do aktualizacji dokumentu w zakresie zmienionych uwarunkowań, wynikających z nowego dokumentu.

W aktualnym PZPWP 2030 brak jest szczególnych wskazań odnoszących się do obszaru gminy Trzebielino, nie zostały również wskazane inwestycje rangi ponadlokalnej na terenie gminy, jednak ustalenia, zalecenia oraz rekomendacje PZPWP powinny być uwzględnione w dokumencie studium. Ponieważ studium gminy w pozostałym zakresie jest aktualne, a w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 brak jest konkretnych zadań na poziomie ponadlokalnym dla obszaru gminy wymagających uwzględnienia w dokumencie studium, możliwe jest uaktualnienie w zakresie PZPWP przy zmianie lub aktualizacji dokumentu studium, jednak nie jest to przesłanka sama w sobie do podejmowania działań w kierunku zmiany ustaleń dokumentu.

Ustalenia obowiązującego Studium są aktualne.

Przy sporządzaniu aktualizacji dokumentu należy uaktualnić uwarunkowania wynikające z Planu zagospodarowania województwa pomorskiego 2030 oraz rozważyć rezygnację z części terenów wskazanych jako obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w szczególności elektrowni wiatrowych, które z uwagi na przepisy ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016, poz. 961) nie będą mogły być zrealizowane. Ustawa dotyczy określenia warunków, zasad i trybu lokalizacji oraz realizacji elektrowni wiatrowych; a także warunków lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych; wprowadzenia obowiązku uzyskania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wprowadzenia obowiązku uzyskania decyzji zezwalającej na eksploatację, objęcia elektrowni wiatrowych dozorem technicznym. Kluczowym elementem w/w ustawy jest zapis dotyczący minimalnej odległości, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe od budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz odwrotnie. W gminie Trzebielino aktualnie nie jest eksploatowana żadna farma wiatrowa, projektowana była farma wiatrowa pod roboczą nazwą „Suchorze” (posiada sporządzony plan miejscowy umożliwiający lokalizację elektrowni wiatrowych), lecz nie uzyskała pozwolenia na budowę. Zgodnie z przepisami ustawy projektowane elektrownie wiatrowe, które przed dniem wejścia w życie nie uzyskały pozwolenia na budowę (lub nie wszczęto takiego postępowania) muszą spełniać przepisy ustawy. Ze względu na położenie części obszaru w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości planowanych turbin, ich rozmieszczenie wymagać będzie weryfikacji, zweryfikowana musi zostać także strefa ochronna od tych elektrowni.

Wyznaczone w studium obszary możliwej lokalizacji elektrowni wiatrowych należy traktować jako ofertę inwestycyjną dla tych obiektów, należy jednak pamiętać, że potencjał inwestycyjny tych lokalizacji jest w obecnej sytuacji prawnej mocno ograniczony.

2.4 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na zmieniony w 2003r. stan prawny wszelkie plany sporządzone przed 01.01.1995r. przestały obowiązywać. W gminie Trzebielino plany miejscowe sporządzane od 1995r. realizowane są etapowo, zazwyczaj na wniosek właścicieli nieruchomości zainteresowanych zagospodarowaniem terenu lub inwestorów. Aktualnie na terenie gminy Trzebielino obowiązuje 7 planów miejscowych o łącznej powierzchni ok. 900ha, co stanowi ok. 4% powierzchni gminy. Największy obszarowo plan obejmuje tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

Rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych przedstawiono na załączniku graficznym nr 1.

Tabl. 1 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Trzebielino. stan na listopad 2017r.

nr	uchwała	miejscowość/obręb	przeznaczenie terenów/funkcja wiodąca	powierzchnia
1	157/XXXV/98 z dnia 13.05.1998r.	Trzebielino	teren eksploatacji surowców naturalnych	20,97
2	162/XXXVI/98 z dnia 03.06.1998r.	Starkowo, Suchorze, Objezierze	gazociąg wysokiego ciśnienia	24,14
3	22/IV/99 z dnia 03.12.1999r.	Trzebielino	stacja bazowa telefonii komórkowej	0,47
4	155/XLVI/2001 z dnia 26.09.2001	Dolno	tereny rzemieślniczo-przemysłowe	0,97
5	125/XXV/2005 z dnia 26.01.2005r.	Trzebielino	tereny zabudowy mieszkaniowej, turystyczno-rekreacyjnej, usługowej i produkcyjnej	54,88
6	201/XXXIII/2014 z dnia 29 stycznia 2014r.	Cetyń, Poborowo, Starkowo	lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną	795,3
7	193/XXVII/2017 z dnia 29.03.2017r.	Cetyń	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych	3,94

Obowiązujące plany miejscowe sporządzone były w różnych latach według dwóch różnych uregulowań prawnych: ustawy z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i od 11 lipca 2013r. ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym mają one różny zakres ustaleń oraz różną formę graficzną.

Dla planów sporządzonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994r. nie wymagano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Plany sporządzone do października 2008r. nie były poddane strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko w rozumieniu obecnych przepisów ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Na podstawie Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 880, ze zm.), aktualizacji, zmiany wymagają wszystkie plany miejscowe, w których zapisano zakazy dotyczące lokalizowania obiektów łączności publicznej, np. stacji bazowych telefonii komórkowej.

Art. 46. ust. 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać

lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 75. ust. 1. Przepis art. 46 i art. 48 stosuje się także do planów miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy.

Do dnia dzisiejszego nie dokonano zmiany obowiązujących planów miejscowych pod kątem dostosowania ich do wymogów Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Nie jest to przesłanka sama w sobie do podejmowania działań w kierunku zmiany ustaleń planów miejscowych, gdyż z punktu widzenia praktycznego – realizacji celów uchwalania tych planów, są one nadal aktualne..

Inwestycje ustalone w planach miejscowych o numerach 1-4 według powyższej tabeli zostały już zrealizowane.

Spośród nowoprojektowanych terenów inwestycyjnych w planie miejscowym obejmującym część miejscowości Trzebielino (nr 5), dotychczas niezainwestowane zostały tereny:

- o funkcji produkcyjno usługowej o powierzchni ok. 7,0 ha,
- o funkcji usługowej o powierzchni ok. 2,4 ha,
- o funkcji usług turystyki oraz sportu i turystyki o powierzchni ok. 0,53 ha,
- o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ok. 3,8 ha,
- o funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej o powierzchni ok. 5,9 ha.

Plan nr 6 według powyższej tabeli, dla lokalizacji elektrowni wiatrowych nie został dotychczas zrealizowany. Z uwagi na zmiany prawne oraz fakt, iż planowane przedsięwzięcie nie uzyskało dotychczas pozwolenia na budowę, realizacja zespołu elektrowni wiatrowych w zaprojektowanym kształcie na tym obszarze jest niemożliwa do realizacji. Elektrownie wiatrowe realizowane według planu mogłyby być, zgodnie z ustaleniami planu, w maksymalnej wysokości 172,5 m, zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, mogą być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości planowanych turbin, czyli $1725\text{ m} + \text{promień rotora (52,5m)} = 1777,5\text{ m}$. Rozmieszczenie turbin wymagać będzie weryfikacji, zweryfikowana musi zostać także strefa ochronna od tych elektrowni, obejmująca co najmniej określoną powyżej odległość. W tym zakresie plan miejscowy wymaga aktualizacji, jednak jego zmiana będzie uzależniona od zainteresowania potencjalnych inwestorów lokalizacją elektrowni wiatrowych na tym terenie.

Inwestycja zaprojektowana w planie miejscowym nr 7 według powyższej tabeli nie została zrealizowana, prawdopodobnie z uwagi na zbyt krótki upływ czasu od uchwalenia mpzp.

Generalnie obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy Trzebielino nie wymagają aktualizacji od strony praktycznej. Plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. zostały już zrealizowane. W planie miejscowym dla części miejscowości Trzebielino istnieją rezerwy terenowe dla funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych oraz rekreacyjnych, które nadal są aktualne.

Tylko ok. 4 % powierzchni gminy pokryte jest planami miejscowymi.

Dla porównania wg danych statystycznych na koniec roku 2010 średnio w Polsce objętych planami miejscowymi było ok. 26,4 % powierzchni gmin.

Wg danych opublikowanych w „Analizie stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku”, Polska Akademia Nauk Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania w Warszawie (2015r.) na koniec roku 2013 (informacje opublikowano w formie raportu w lutym 2013r.) planami pokryte było 28,6% powierzchni kraju, przy czym ok. 16,1 % to pokrycie planami sporządzonymi wg ustawy z 2003 r.

W woj. pomorskim planami w 2013r. pokryte było 17,9 % powierzchni województwa, przy czym 12,4 % stanowią plany sporządzane wg ustawy z 2003 r. Statystykę poprawiają przede wszystkim miasta na prawach powiatu, w woj. pomorskim w szczególności miasto Gdańsk, z własnym dużym zespołem projektantów. Szereg gmin, zwłaszcza wiejskich, nawet w sytuacji posiadania stosunkowo dużej liczby planów miejscowych ma plany o niewielkich powierzchniach.

Generalnie województwo pomorskie należy do regionów charakteryzujących się dużą liczbą planów miejscowych, przy jednoczesnej niskiej powierzchni pokrycia planistycznego. Przyczyną jest sporządzanie dużej liczby planów miejscowych na cele zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej w obszarze metropolitalnym i w obszarach atrakcyjnych rekreacyjnie.

Gmina Trzebielino należy do gmin o najniższym wskaźniku pokrycia planami miejscowymi, w szczególności dla obszarów zabudowy.

3 Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Po utracie ważności planu miejscowego tzw. ogólnego (sporządzonego i uchwalonego wg ustawy z dnia 12 lipca 1984r. o planowaniu przestrzennym dla większości obszaru gminy występowała sytuacja tzw. „braku planu”, gdzie inwestowanie odbywa się na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Decyzje takie wydaje Wójt Gminy w oparciu o projekty decyzji sporządzane przez uprawnione osoby.

Mimo iż teoretycznie należy spełnić łącznie kilka warunków (Art. 61.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), to w praktyce często trudno odmówić ustalenia warunków zabudowy dla indywidualnego zamierzenia inwestycyjnego. Dla tego samego terenu można ponadto uzyskać kilka decyzji o warunkach zabudowy, czasem różniących się od siebie. Niewiele można wymagać od inwestycji lokalizowanej na podstawie decyzji „*Nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków*” (Art 52 ust 3.). Zatem w wielu miejscach gospodarka przestrzenna oparta o decyzje przyczynia się istotnie do tworzenia „nieładu przestrzennego”.

W obszarze gminy Trzebielino występują decyzje o warunkach zabudowy dla realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie ustalono możliwość realizacji dziewięciu, a nawet czterdziestu! nowych budynków mieszkalnych. Dotyczy to miejscowości Uliszkowice – Zielin Górny, Starkówka i Dolno. Decyzje te były podstawą wskazania w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowych terenów inwestycyjnych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniowo-usługową. Jedna z decyzji, w miejscowości Uliszkowice – Zielin Górny została w 2015r. uchylona za zgodą stron, zaś druga w miejscowości Starkówko jest w trakcie procedury uchylania. Zamiar inwestycyjny potencjalnych inwestorów tych przedsięwzięć się zmienił i zamierzają obecnie realizować przedsięwzięcia dla których zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być kolizyjna. Tereny te będą problematyczne w sytuacji sporządzania planu miejscowego dla tych obszarów, gdyż zgodnie ze studium powinny być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a nie będzie to zgodne z zamiarami inwestycyjnymi właścicieli gruntów. Każdorazowo trzeba będzie ten problem rozstrzygnąć w procedurach planistycznych tych planów miejscowych.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2012-2017. W okresie od 01.2012 do 09.2017r.

w gminie Trzebielino zostało wydanych 167 decyzji o warunkach zabudowy oraz 32 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, dodatkowo wydano 35 decyzji dotyczących zmiany uprzednio wydanych decyzji (nie ujęte w dalszej analizie).

W gminie Trzebielino jest wydawanych stosunkowo niewiele decyzji, z czego najwięcej dotyczy nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 29%) oraz remontów, przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów (ok. 28%). Pojedyncze decyzje dotyczyły zabudowy usługowej, magazynów i składów. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły głównie budowy sieci infrastruktury technicznej lub remontów obiektów użyteczności publicznej.

Ilość wydanych decyzji od roku 2012 z podziałem na obręby oraz planowane do realizacji funkcje przedstawiają Tabl. 2-7.

Tabl. 2 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego w roku 2012

Lp.	Obręb	zabudowa mieszkaniowa	zagrodowa i leśniczówki	inwestycje związane z rolnictwem	budynki gospodarcze i garażowe	remont, rozbudowa, nadbudowa	usługi	infrastruktura	magazyny i składy	rekreacja	cele publiczne	inne
1	Bożanka	1			1	2			1	1		
2	Broczyna											
3	Cetyń											
4	Dolno											
5	Gumieniec	1					1					
6	Miszewo	1				1					6	4
7	Objezierze											
8	Poborowo					1						
9	Starkowo	1				2						
10	Suchorze	2										
11	Trzebielino	5				3						
12	Zielin	1				2			1			
suma		12			1	11	1		2	1	6	4

Tabl. 3 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego w roku 2013

Lp.	Obręb	zabudowa mieszkaniowa	zagrodowa i leśniczówki	inwestycje związane z rolnictwem	budynki gospodarcze i garażowe	remont, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa	usługi	infrastruktura	magazyny i składy	rekreacja	cele publiczne	inne
1	Broczyna	2										
2	Bożanka									1		
3	Cetyń				1							
4	Dolno											
5	Gumieniec	1										
6	Miszewo										5	5
7	Objezierze											
8	Poborowo				2	1						
9	Starkowo	1										
10	Suchorze	2		1		3						
11	Trzebielino				1	3				1		
12	Zielin	1				1						
suma		7		2	4	8				2	5	5

Tabl. 4 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego w roku 2014

Lp.	Obręb	zabudowa mieszkaniowa	zagrodowa i leśniczówki	inwestycje związane z rolnictwem	budynki gospodarcze i garażowe	remont, rozbudowa, nadbudowa	usługi	infrastruktura	magazyny i składy	rekreacja	cele publiczne	inne
1	Bożanka			1		1						
2	Broczyna											
3	Cetyń					1						
4	Dolno											
5	Gumieniec	5								1		
6	Miszewo	1									1	
7	Objezierze											3
8	Poborowo		1									
9	Starkowo					1						
10	Suchorze	4				1						
11	Trzebielino	1				2						
12	Zielin	2		1		1				1		
suma		13	1	2		7				2	1	3

Tabl. 5 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego w roku 2015

Lp.	Obręb	zabudowa mieszkaniowa	zagrodowa i leśniczówki	inwestycje związane z rolnictwem	budynki gospodarcze i garażowe	remont, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa	usługi	infrastruktura	magazyny i składy	rekreacja	cele publiczne	inne
1	Broczyna											
2	Bożanka	1				4						
3	Cetyń			1	1	3						
4	Dolno					1						
5	Gumieniec											
6	Miszewo		1	1		1					2	4
7	Objezierze					1						
8	Poborowo	1				1						
9	Starkowo					2						
10	Suchorze	1			1	1						
11	Trzebielino	4		1		2						
12	Zielin	1				1						
suma		8	1	3	2	17					2	4

Tabl. 6 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego w roku 2016

Lp.	Obręb	zabudowa mieszkaniowa	zagrodowa i leśniczówki	inwestycje związane z rolnictwem	budynki gospodarcze i garażowe	remont, rozbudowa, nadbudowa	usługi	infrastruktura	magazyny i składy	rekreacja	cele publiczne	inne
1	Broczyna											
2	Bożanka											
3	Cetyń	1		1		2						
4	Dolno											
5	Gumieniec											
6	Miszewo											
7	Objezierze	2			1						10	2
8	Poborowo					2						
9	Starkowo											
10	Suchorze	1				4						
11	Trzebielino	4										
12	Zielin	3			1	2						
suma		11		1	2	10					10	2

Tabl. 7 Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego w roku 2017 (do 09.2017r.)

Lp.	Obręb	zabudowa mieszkaniowa	zagrodowa i leśniczówki	inwestycje związane z rolnictwem	budynki gospodarcze i garażowe	remont, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa	usługi	infrastruktura	magazyny i składy	rekreacja	cele publiczne	inne
1	Broczyna	1										
2	Bożanka	1		1								
3	Cetyń			1								
4	Dolno											
5	Gumieniec											
6	Miszewo										8	3
7	Objezierze											
8	Poborowo					1						
9	Starkowo	2										
10	Suchorze	1			1							
11	Trzebielino	1		1		1	1					
12	Zielin	2										
suma		8		3	1	2	1				8	3

4 Złożone wnioski do studium lub planu miejscowego

Od czasu uchwalenia aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do gminy nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące zmiany studium lub sporządzenia czy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5 Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Dla działki 13/3 w obrębie Cetyń została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: „Budowa budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej z silosami paszowymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą” (PNOŚ.3.6220.10.07.2015.2016). Na terenie obowiązuje plan miejscowy, obszar zlokalizowany jest w oddaleniu od obszarów zabudowy. Dla wskazanego terenu wpłynęły dodatkowo w październiku 2017r. dwa nowe wnioski o wydanie decyzji środowiskowej na budowę chlewni w większych niż dotychczas parametrach hodowlanych.

Do gminy Trzebielino wpłynęły ponadto następujące wnioski o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o podobnym charakterze:

- 1) budowa centrum badawczo rozwojowego hodowli trzody chlewnej, w skład którego wchodzi budynek inwentarski wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz biogazownią – działka nr 10/2 w obrębie Objezierze oraz dz. 2/14 w obrębie Moczydło;
- 2) budowa budynku inwentarskiego do chowu trzody chlewnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, działka nr 20/25, obręb Zielin;
- 3) budowa trzech budynków inwentarskich do chowu trzody chlewnej z silosami paszowymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, działka 13/3, obręb Cetyń (planowany jest podział działki na trzy)

Inwestycje polegające na budowie dużych obiektów chowu zwierząt mogą potencjalnie powodować konflikty przestrzenne, zwłaszcza jeśli lokalizowane są w pobliżu obszarów zabudowy o funkcji mieszkaniowej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje się, że w celu kształtowania ekologicznych warunków życia mieszkańców zaleca się niebudowanie nowych dużych obiektów hodowlanych (zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) w obrębie zwartej zabudowy wsi oraz zachowanie odległości co najmniej 500m od wyznaczonych w studium obszarów urbanizacji.

Dwie pierwsze wskazane powyżej inwestycje, wnioskowane do realizacji w obszarze gminy, nie spełniają tych wymogów. Budynek planowany w obrębie Zielin, znajdować się ma w granicach obszaru zwartej zabudowy wsi. Działki wskazywane dla inwestycji w obrębach Objezierze i Moczydło położone są częściowo w pasie 500m od granic wyznaczonych w studium obszarów urbanizacji, pomiędzy tymi miejscowościami (patrz zał. graficzny).

Zapisane w studium wskazania dotyczące odległości lokalizacji obiektów hodowlanych nie stanowią jednak żadnego ograniczenia w przypadku realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż decyzje te nie muszą być zgodne ze studium, lecz jedynie nie mogą być sprzeczne z przepisami odrębnymi. W celu uniemożliwienia budowy ww. obiektów w pobliżu zabudowy miejscowości należałoby sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych należy ustalić zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wykluczające lokalizację obiektów hodowlanych lub

zakaz zabudowy w strefach położonych poza miejscowościami. Natomiast w miejscach najmniej konfliktowych, położonych w stosownym oddaleniu od zabudowy o funkcji mieszkaniowej można ustalić możliwość lokalizacji zabudowy obsługi produkcji rolnej, w tym dużych obiektów z zakresu chowu i hodowli zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

6 Program sporządzania planów miejscowych

W celu zapobieżenia konfliktom przestrzennym oraz zabezpieczenia mieszkańców gminy przed negatywnymi skutkami działalności rolniczej polegającej na chowie i hodowli zwierząt zaliczanej do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko niezbędne jest sporządzenie planów miejscowych, które określą zakaz lokalizacji takich obiektów w gruntach rolnych, zwłaszcza wokół miejscowości. Zalecana przez Stację Sanitarno-Epidemiologiczną (Sanepid) bezpieczna odległość dla takich inwestycji wynosi około 2km. Odległość ta powinna być każdorazowo indywidualnie ustalana dla danej miejscowości.

W celu uporządkowania gospodarki przestrzennej w gminie oraz w celu ustalenia jednolitych zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy pożądanym jest opracowywanie planów miejscowych dla całych obrębów geodezyjnych. Biorąc pod uwagę złożone wnioski o lokalizację przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz potencjalne rozważane przez inwestorów lokalizacje takich przedsięwzięć określa się następującą kolejność sporządzania planów miejscowych:

1. Etap I obejmujący obręby geodezyjne: Zielin, Objezierze, Suchorze, Miszewo, Gumieniec, Starkowo - przewidywane wszczęcie procedur opracowania planów miejscowych lata 2018-2019; przy czym za priorytetowe uznaje się opracowanie planów miejscowych dla obrębów: Zielin, Objezierze, Suchorze – złożone wnioski o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
2. Etap II obejmujący obręby geodezyjne: Cetyń, Poborowo, Trzebielino - przewidywane wszczęcie procedur opracowania planów miejscowych lata 2019-2020;
3. Etap III obejmujący obręby geodezyjne: Bożanka i Broczyna - przewidywane wszczęcie procedur opracowania planów miejscowych lata 2021-2022.

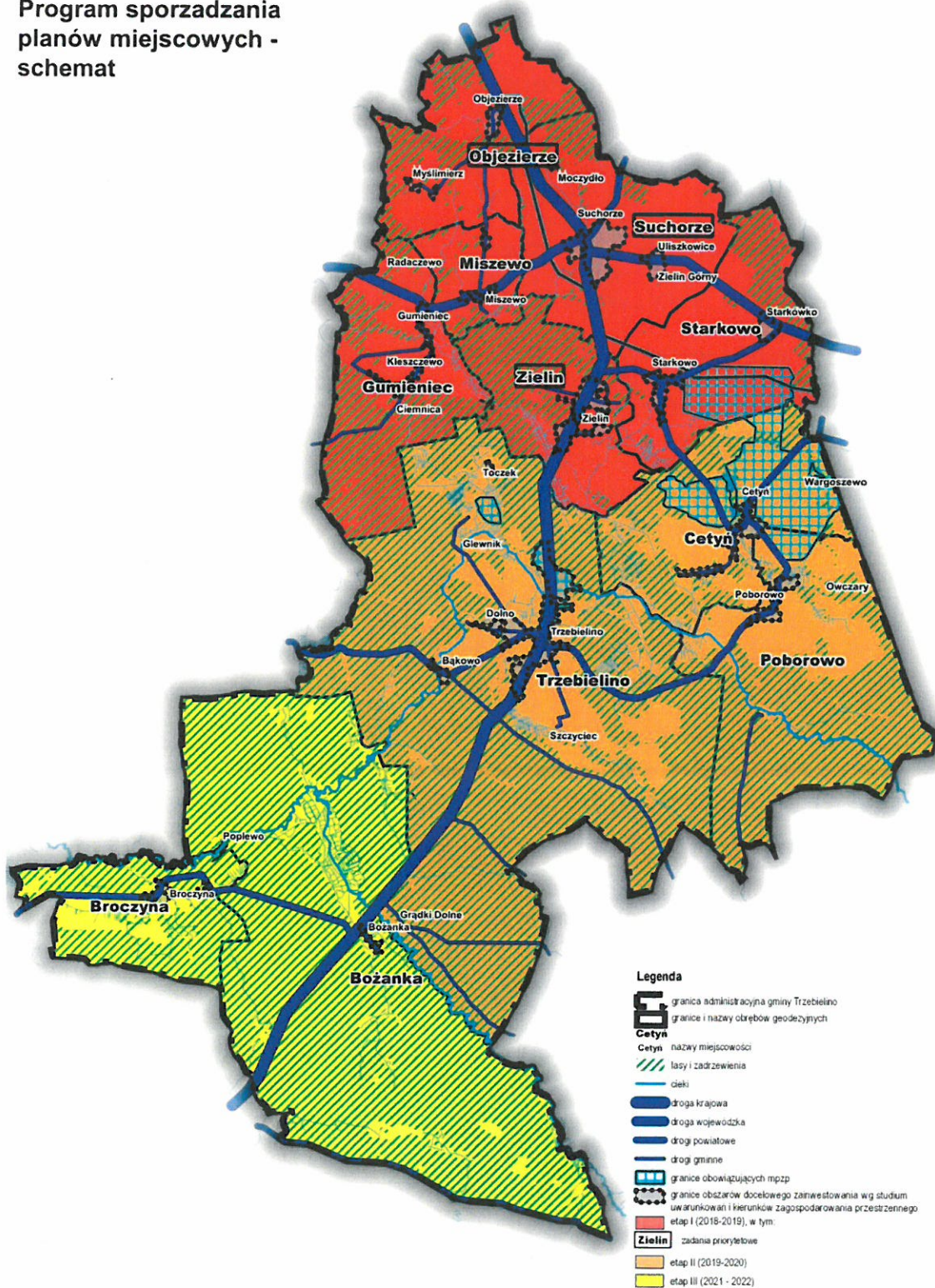
Obowiązujące obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które uznano za aktualne mogą zostać wyłączone z opracowania planów miejscowych dla obszarów obrębów geodezyjnych, także tereny leśne, w szczególności zwarte obszary mogą pozostać w dotychczasowej sytuacji, tzw. braku planu. Istnienie terenów leśnych, których zmiana przeznaczenia na cele nieleśne jest możliwa jedynie na podstawie ustaleń planu miejscowego stanowi samo w sobie skuteczne narzędzie ochrony przed inwestycjami niezwiązanymi z gospodarką leśną. Należy rozważyć także możliwość sporządzenia planu miejscowego dla każdego z obrębów geodezyjnych w podziale na obszary zabudowane wsi i przeznaczone pod rozwój zabudowy (w granicach obszarów docelowego zainwestowania wyznaczonych w studium) oraz tereny rolne położone w otoczeniu zabudowy miejscowości. Plany miejscowe dla obszaru zabudowy sporządzone będą w skali 1:1000, zaś dla terenów gruntów rolnych możliwe będzie sporządzenie planów miejscowych w skali 1:2000 ze względu na wielkość obszarów objętych opracowaniem planów.

Szczegółowe zasięgi przestrzenne planów miejscowych oraz ich szczegółowy zakres będą każdorazowo ustalane w analizach zasadności przystąpienia do sporządzania planów

miejsowych, w odniesieniu do ustaleń studium, zaś podejmowanie prac projektowych będzie dostosowane do możliwości finansowych budżetu gminy.

Program sporządzania planów miejscowych przedstawia poniższy schemat.

Program sporządzania planów miejscowych - schemat



7 Podsumowanie i wnioski

Wnioski z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Trzebielino są następujące:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalone w 2016r. należy uznać za aktualne;
- przy sporządzaniu zmiany lub aktualizacji należy zaktualizować jego treść w zakresie uwarunkowań wynikających z aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, jednak jego ustalenia nie spowodują zmian dotychczas ustalonych kierunków rozwojowych gminy;
- weryfikacji mogą wymagać ustalenia studium dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych, ponieważ planowane inwestycje nie posiadają pozwoleń na budowę ich realizacja w obowiązującym stanie prawnym jest niemożliwa;
- gmina posiada tereny inwestycyjne dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej zabezpieczające potrzeby mieszkańców i inwestorów w perspektywie kilkudziesięciu lat;
- pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi jest znikome - tylko ok. 4% powierzchni gminy jest pokryta planami miejscowymi, w tym ok. 3,5% stanowi plan dotyczący lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne – albo cel tych planów został już zrealizowany, albo formalnie są dokumentami aktualnymi, zgodnymi z wymogami przepisów prawa;
- zalecane jest sporządzenie planów miejscowych dla największych miejscowości w granicach obszarów urbanizacji – docelowego zainwestowania w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania;
- najpilniejszym zadaniem z zakresu gospodarki przestrzennej jest ustalenie zakazu zabudowy dla obszarów, dla których gmina planuje ograniczenie lokalizacji inwestycji chowu i hodowli zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; jest to możliwe wyłącznie w ramach opracowania planu miejscowego ustalającego zakaz zabudowy w tych obszarach;
- realizacji tych zadań gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego będzie służyła realizacji programu sporządzania planów miejscowych, określonego w pkt. 6 niniejszego opracowania.

