UCHWAŁA NR 146/XIX/2020
RADY GMINY TRZEBIELINO

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino

Na podstawie *art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr 238/XXXVIII/2018 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino*

Rada Gminy Trzebielino
u c h w a l a co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino, uchwalonego Uchwałą Nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 696,71 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;

3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §8;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §10;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny nie będące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) parametry techniczne, wyposażenie, dostępność;

3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

1) granica opracowania planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenie liczbowo - literowe identyfikujące tereny;

5) przeznaczenie terenu, w tym:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

d) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej,

e) U – tereny zabudowy usługowej, w tym: Uk – usług kultu religijnego,

f) U/US - tereny zabudowy usługowej i usług sportu i rekreacji,

g) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów,

h) PE - - tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni fotowoltaicznych), wraz z ich strefą ochronną,

i) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i hodowlanych,

j) US – tereny sportu i rekreacji,

k) ZP – tereny zieleni urządzonej,

l) ZC – cmentarze, w tym: ZCc – cmentarz czynny, ZC – planowane powiększenie cmentarza,

m) ZCn/ZP – teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej,

n) R - tereny rolnicze,

o) ZL - tereny lasów,

p) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

q) E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,

r) KD - tereny komunikacyjne dróg publicznych, w tym: KDZ – klasy technicznej zbiorczej, KDL - klasy technicznej lokalnej, KDD - klasy technicznej dojazdowej,

s) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

t) KK/KDW – tereny kolejowe i tereny dróg wewnętrznych;

5) obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

6) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym:

a) względnej ochrony WII,

b) ograniczonej ochrony WIII;

7) stanowiska archeologiczne nieobjęte strefą ochrony archeologiczno-konserwatorską;

8) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony;

9) granica strefy dopuszczalnej lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);

10) granica strefy dopuszczalnej lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

9. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny):

1) pomniki przyrody;

2) tereny zamknięte;

3) granica strefy sanitarnej od czynnego cmentarza (ZCc) oraz od planowanego jego powiększenia (ZC).

10. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8, mają charakter informacyjny.

11. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa lokalnego (np. uchwały sejmiku województwa, rozporządzenia wojewody);

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem liczbowo-literowym;

4) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;

5) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia balkonów i tarasów, itp.;

6) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji;

7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym, wyrażoną w [%] w stosunku do powierzchni działki;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany głównej bryły budynku (nie dotyczy drugorzędnych elementów budynku, takich jak: ganki, wiatrołapy, schody zewnętrzne, itp.); nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy również obiektów budowlanych, takich jak: wiaty, zabudowa towarzysząca;

9) **miejscu parkingowym –** należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;

10) **pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć pas zieleni pełniącej funkcję ochronną i krajobrazową, stanowiący osłonę zabudowy przed nawiewaniem pyłów i odorów oraz hałasu od terenów produkcyjnych, usługowych czy obiektów hodowlanych (funkcja izolacyjna), w szczególności chroniący zabudowę mieszkaniową, lub pełniący rolę maskującą obiekty o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz (funkcja krajobrazowa); pas zieleni składa się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy); w zagospodarowaniu pasa należy uwzględnić istniejącą zabudowę oraz dojazdy i dojścia, a także naziemne urządzenia infrastruktury technicznej;

11) **zabudowie towarzyszącej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:

1) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

2) stanowiska archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

3) lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony;

4) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

2. Podstawowe założenia kompozycji obszaru planu są następujące:

1) ochrona elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych;

2) preferencja dla projektowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej, w szczególności w obszarach posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej bez konieczności rozbudowy sieci magistralnych;

3) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego terenów stanowiących obszary możliwego zagospodarowania, wskazywanego w polityce przestrzennej gminy, w szczególności w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym wielkości wyznaczonych terenów powinny uwzględniać skalę rozwoju miejscowości i przeciwdziałać dezintegracji jednostki osadniczej;

4) określenie jednolitych zasad kształtowania formy architektonicznej budynków;

5) utrzymanie oraz wzmocnienie systemu komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej poprzez stworzenie powiązań terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejącą strukturą przestrzenną miejscowości oraz z otoczeniem.

3. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;

2) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.

4. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednorodzinne;

2) dla terenów oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne;

3) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

4) dla terenów oznaczonych symbolem RM, związanych z obsługą gospodarstw rolnych, leśnych i hodowlanych, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

5) dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US oraz w terenie U/US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

6) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-5), nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

3. Dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, bezpieczeństwa i realizacji przedsięwzięć oraz prac budowlanych ustalonych w planie, zaleca się odtworzenie drzew usuniętych z istniejących alei i szpalerów drzew wskazanych do ochrony (zgodnie z rysunkiem planu); w nowych nasadzeniach stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.

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

5. Wprowadza się następujące ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt w zależności od wielkości produkcji zwierzęcej:

1) w terenach przeznaczonych pod zabudowę (zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych – rozdział 3 niniejszej uchwały) i w odległości do 100m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP); granicę strefy dopuszczalnej lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 40 DJP wskazano na rysunku planu;

2) w odległości od 100m do 500m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP); granicę strefy dopuszczalnej lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 60 DJP wskazano na rysunku planu;

3) dla pozostałego obszaru obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 120 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).

6. Wprowadza się następujące ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt w zależności od położenia obiektu:

1) w odległości od 100m do 500m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje nakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w rozproszeniu, tj. odległość pomiędzy granicami terenów inwestycji poszczególnych przedsięwzięć wynosi nie mniej niż 150m;

2) w odległości powyżej 500m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje nakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w rozproszeniu, tj. odległość pomiędzy granicami terenów inwestycji poszczególnych przedsięwzięć wynosi nie mniej niż 300m.

7. Ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt, określone w ust. 5 i 6 nie dotyczą istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów większych od wskazanych w planie ograniczeń dla poszczególnych przedsięwzięć, pod warunkiem nie zwiększania dotychczasowej (istniejącej w dniu uchwalenia planu) wielkości produkcji zwierzęcej oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni związanej z funkcjonowaniem obiektów chowu i hodowli zwierząt ponad teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, na którym prowadzona jest działalność.

8. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:

1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);

2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

9. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.

10. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.

11. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w szczególności w terenach produkcyjno - usługowych (oznaczonych symbolem P/U) nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

12. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Zasady gospodarowania w obszarach cennych przyrodniczo chronionych na podstawie przepisów odrębnych określono w § 7 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów".

§ 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):

1) obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym:

a) Kościół filialny p.w. św. Jana Chrzciciela datowany na 1929r.,

b) budynek stacji kolejowej datowany na 1910 r.,

c) budynki w zespole folwarcznym datowane na drugą połowę XIX w, początek XX w, tj.: oficyna pałacowa, rządcówka, chlewnia ze stodołą, budynek inwentarski z magazynem, ogrodzenie,

d) cmentarz ewangelicki datowany na koniec XIX w.;

2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków w tym:

a) względnej ochrony WII stanowisk archeologicznych o nr AZP: 13-29/81, 13-29/82, 13-29/87, 13-29/100,

b) ograniczonej ochrony WIII stanowisk archeologicznych o nr AZP: 13-29/85, 13-29/86, 13-29/88, 13-29/89, 13-29/91, 13-29/96, 13-29/97, 13-29/98, 13-29/102, 13-29/107, 13-29/108, 13-29/109, 13-29/110, 13-29/114

c) stanowiska archeologiczne nieobjęte strefami ochrony archeologiczno-konserwatorskiej o nr AZP: 13-29/83, 13-29/84, 13-29/90, 13-29/92, 13-29/93, 13-29/94, 13-29/95, 13-29/99, 13-29/101, 13-29/103, 13-29/104, 13-29/105, 13-29/106, 13-29/111, 13-29/112, 13-29/113;

3) lokalne obiekty kultu religijnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

1) dla budynków wymienionych w ust. 1, pkt. 1 litera a i b ustala się:

a) przedmiotem ochrony są historyczne: bryła i kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian zewnętrznych (tj. artykulacja pionowa i pozioma), detal architektoniczny (w tym: wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), materiały budowlane, kolorystyka,

b) działania inwestycyjne, w obrębie elementów chronionych, w tym zakres i sposób dopuszczalnych zmian przy budynkach prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,

c) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;

2) dla budynków i obiektów w zespole folwarcznym wymienionych w ust. 1, pkt. 1 litera c ustala się:

a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny, z elementami struktury: historyczną zabudową, historyczną zielenią – starodrzew i elementy zieleni komponowanej, historyczną siecią dróg, wraz z historyczną nawierzchnią, pozostałościami historycznych ogrodzeń i bram wjazdowych;

b) nakaz kontynuowania tradycji miejsca poprzez zachowanie tradycyjnych zasad kształtowania przestrzeni, architektury i jej otoczenia przyrodniczego; kontynuowania tradycji budowlanej poprzez utrzymanie i stosowanie zasad kształtowania tradycyjnej bryły i form nawiązujących do form tradycyjnych w regionie;

c) budynki podlegają ochronie w zakresie historycznej formy architektonicznej (historyczna bryła budynku, historyczny kształt dachu, historyczny wystrój elewacji, w tym kształt stolarki okiennej i drzwiowej); działania inwestycyjne w obrębie chronionych budynków, w tym obejmujące możliwość, zakres i sposób dopuszczalnej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów historycznych czy lokalizacji nowych obiektów prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami;

d) dla historycznych budynków obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów naturalnych: cegła, kamień, drewno; pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu,

e) w nowych nasadzeniach zieleni stosować gatunki drzew dopasowane do występujących historycznie w tych obszarach chronionych;

3) dla cmentarza wymienionego w ust. 1, pkt. 1 litera d ustala się:

a) przedmiotem ochrony są: pozostałości historycznych nagrobków i krzyży, pozostałości historycznego ogrodzenia oraz historyczna zieleń - starodrzew,

b) zaleca się rewaloryzację cmentarza w historycznych granicach z zachowaniem wartościowego starodrzewu i zieleni wyznaczającej układ kompozycyjny założenia cmentarnego,

c) działania inwestycyjne w obrębie obszaru prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

4) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wymienionych w ust.1, pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:

a) dla terenów stref WII względnej ochrony ustala się wymóg prowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) dla terenów stref WIII ograniczonej ochrony ustala się wymóg prowadzenia archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi realizowanego w trakcie procesu inwestycyjnego, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

c) w rejonie stanowisk archeologicznych nieobjętych strefą ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, których lokalizację orientacyjnie oznaczono na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia: w przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych dojdzie do przypadkowego odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

5) dla lokalnych obiektów kultu religijnego wymienionych w ust.1, pkt 3 ustala się:

a) przedmiotem ochrony małych obiektów sakralnych – krzyży przydrożnych oraz kapliczek jest: forma architektoniczna i lokalizacja,

b) nakaz ochrony lokalizacji obiektów w miejscach ich historycznego występowania.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszaru planu znajduje się pomnik przyrody ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Słupskiego figurujący w centralnym rejestrze form ochrony przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (obiekt zaznaczono na rysunku planu), tj. dąb szypułkowy, nr w rejestrze 329; obowiązują przepisy określone w akcie ustanawiającym pomnik przyrody oraz przepisy ustawy z zakresu ochrony przyrody.

2. Teren nieczynnej linii kolejowej wraz z budynkami niezbędnymi dla obsługi linii kolejowej, oznaczony w planie w granicach terenów: 33.MW, 003.KDD, 004.KDD (fragment terenu), 109.KK/KDW, 110.KK/KDW, 111.KK/KDW stanowi tereny zamknięte ustanowione przez Ministra właściwego do spraw transportu.

3. Na terenach położnych w strefie sanitarnej czynnego cmentarza oraz jego planowanego powiększenia, czyli w odległości 50 m od granic terenów 22.ZCc i 23.ZC, pokazanej na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu określania terenów odpowiednich na cmentarze.

4. Obszar planu położony jest w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki[1)] w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi; ustala się:

1) Nadajniki elektromagnetyczne, położone na zewnątrz granicy obiektu/instalacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego, przekraczającego natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 metry nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28’46,354”N oraz 17°06’38,046”E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 metry n.p.m.

2) W odległości od 4000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28’48,158”N oraz 17°06’04,719”E, w układzie odniesienia WGS-84 oraz o wysokości 65 metrów n.p.m., lokalizacja turbin wiatrowych lub farm wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed rakietami batalistycznymi w Redzikowie.

5. Wszelkie projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych dla nowej zabudowy:

1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 900m^2, jeśli nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;

[1)] Opublikowane Dz. U. z 2016 r. poz. 234

4) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 6,0m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5m;

5) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy - 2m.

2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzieleń pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

3. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;

3) zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;

2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);

3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych w indywidualny sposób: do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie elektroenergetyki:

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

2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, pas ograniczeń o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.

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

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

7. Ilekroć w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów (Rozdział 3 niniejszej uchwały) jest mowa o wysokości zabudowy czy wysokości budynku/budowli nie dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.

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

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 209oraz drogi gminne.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW).

3. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dla dróg o symbolach:

1) 001.KDZ – obowiązuje nakaz ograniczenia lokalizacji zjazdów, istniejące zjazdy utrzymuje się; dla nowej zabudowy obsługę komunikacyjną zaleca się zapewnić z dróg publicznych niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych;

2) 002.KDL, 003.KDD, 004.KDD, 005.KDD, 006. – 026.KDW dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane.

4. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej (MW i MN) 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

2) tereny zabudowy mieszanej: mieszkaniowo - usługowej (MN/U):

a) dla funkcji mieszkalnej 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,

b) dla funkcji usługowej:

- usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe; nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
- gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
- inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

3) teren zabudowy usługowej (U i usługi lokalizowane w ramach terenu U/US):

a) usługi obsługi rekreacji: 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe i 3 miejsca parkingowe dla pracowników,

b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

c) usługi społeczne lokalizowane na wyodrębnionych działkach nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego obiektu;

d) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

4) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, usługową, magazynów i składów (P/U) oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych leśnych i hodowlanych (RU):

a) 2 miejsca parkingowe na 10-ciu zatrudnionych na najbardziej licznej zmianie pracy,

b) 10 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej budynków,

c) lecz nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla każdej nieruchomości związanej z prowadzeniem odrębnej działalności,

d) nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych lub innych specjalistycznych maszyn związanych z prowadzoną działalnością;

5) tereny zabudowy zagrodowej (RM), zabudowa zagrodowa lokalizowana w terenach rolniczych (R): 1 miejsce parkingowe / każdy wydzielony lokal mieszkalny, nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla maszyn rolniczych – według programu użytkowego gospodarstwa rolnego;

6) tereny usług sportu i rekreacji (US i realizowane w ramach terenu U/US): nie mniej niż 6 miejsc parkingowych dla każdego terenu;

7) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach U, usług lokalizowanych w terenach MN/U, w terenach oznaczonych symbolem US i U/US, a także w pasach drogowych ulic publicznych należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce w każdym terenie jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;

8) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-6, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

5. Wymagane ustaleniami ust. 4 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

6. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 11. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów w następującej wysokości:

1) 30% - dla terenów: 3.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN, 27.MN, 30.MN/U, 34.MN, 37.MN, 39.MN, 112.PE;

2) dla pozostałych terenów nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów, ani faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości albo grunty stanowią grunt będący własnością komunalną gminy Trzebielino).

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 12. Karta terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW:

4. **MW o powierzchni ok. 0,40 ha**

13. **MW o powierzchni ok. 0,42 ha**

33. **MW o powierzchni ok. 0,43 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu,:

1) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono:

a) od strony linii rozgraniczających dróg publicznych (KDL, KDD),

b) od terenu kolejowego i drogi publicznej (KK/KDW);

3) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,2;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

7) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w granicach terenów 4.MW oraz 15.MW zlokalizowane są obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków mieszkalnych:

a) wysokość budynków: nie większa niż 12m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,

c) geometria dachu nad główną bryłą budynku: dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie większym niż 30°, dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

2) dla zabudowy towarzyszącej: budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat:

a) wysokość nie większa niż 6m,

b) geometria dachu: dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

3) dla budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w par. 6 ust. 2;

4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 13. Karta terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN:

8. **MN o powierzchni ok. 0,72 ha**

10. **MN o powierzchni ok. 0,66 ha**

27. **MN o powierzchni ok. 1,39 ha**

28. **MN o powierzchni ok. 0,19 ha**

34. **MN o powierzchni ok. 0,38 ha**

37. **MN o powierzchni ok. 4,57 ha**

39. **MN o powierzchni ok. 1,06 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,8;

4) sytuowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono:

a) od strony linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

6) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenie 39.MN znajduje się obiekt kultu religijnego objęty ochroną zapisami planu- zasady ochrony zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,0m,

b) dla budynków towarzyszących – 5m,

c) dla wiat 3,5m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: 2, w tym ostatnia kondygnacja w formie poddasza, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) maksymalna wysokość posadowienia parteru 0,6m;

4) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

b) dla budynków towarzyszących dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°;

5) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 14. Karta terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej: MN/U

2. **MN/U o powierzchni ok. 0,32 ha**

3. **MN/U o powierzchni ok. 0,42 ha**

6. **MN/U o powierzchni ok. 0,90 ha**

9. **MN/U o powierzchni ok. 2,42 ha**

11. **MN/U o powierzchni ok. 1,72 ha**

16. **MN/U o powierzchni ok. 0,89 ha**

17. **MN/U o powierzchni ok. 0,85 ha**

18. **MN/U o powierzchni ok. 0,19 ha**

29. **MN/U o powierzchni ok. 0,59 ha**

30. **MN/U o powierzchni ok. 1,38 ha**

31. **MN/U o powierzchni ok. 0,62 ha**

35. **MN/U o powierzchni ok. 0,19 ha**

38. **MN/U o powierzchni ok. 2,15 ha**

40. **MN/U o powierzchni ok. 1,19 ha**

41. **MN/U o powierzchni ok. 0,93 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultury, oświaty i wychowania, administracji,

c) lokalizacja budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i wypoczynku, nieuciążliwego rzemiosła usługowego, a także budynków o charakterze biurowym,

d) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,

e) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej,

f) lokalizacja budynków w istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowie zagrodowej, w tym: budynki mieszkaniowe, budynki inwentarskie i zabudowa gospodarcza, budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, budowle rolnicze,

g) zieleń urządzona,

h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

i) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy– nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 1,0;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000m^2;

6) dla nieruchomości zabudowanych w dniu uchwalenia planu, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania, w tym, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków dopuszcza się zachowanie dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu, jako zgodnych z planem.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach terenu 6.MN/U znajduje się obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków; zasady zagospodarowania i ochrony zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

2) w terenie 17.MN/U znajduje się obiekt kultu religijnego objęty ochroną zapisami planu- zasady ochrony zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

3) tereny 11.MN/U i 31.MN/U położone są częściowo w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

4) przez tereny przebiegają napowietrzne linia SN, wzdłuż których obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości określonej w §9 niniejszej uchwały;

5) zasady dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt zgodnie z §5 ust 5, 6 i 7.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej:

a) wysokość budynków: nie więcej niż 10,5m;

b) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;

2) dla budynków towarzyszących:

a) wysokość budynków: nie większa niż 5m;

b) geometria dachu: dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

3) dla budynków inwentarskich, zabudowy gospodarczej i budowli rolniczych związanych z gospodarstwami rolnymi (istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa):

a) wysokość budynków: nie większa niż 12m;

b) geometria dachu: dach płaski, dach wielospadowy, dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 15. Karta terenów zabudowy usługowej: U

15. **U o powierzchni ok. 0,60 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług społecznych, handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i wypoczynku, nieuciążliwego rzemiosła usługowego, a także budynków o charakterze biurowym,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i urządzenia służące rekreacji ruchowej, place zabaw,

d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200m^2;

3. Szczególne warunki zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren częściowo położony jest w strefie sanitarnej od czynnego cmentarza oraz od planowanego jego powiększenia – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) dla zabudowy o funkcji usługowej:

a) wysokość budynków nie więcej niż 10,5m;

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

c) geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub dach stromy- wielospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°,

3) dla budynków towarzyszących:

a) wysokość budynków: nie większa niż 6m;

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

c) geometria dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°;

4) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów i geometria dachu - nie dotyczy;

§ 16. Karta terenów zabudowy usługowej – Uk

14. **Uk o powierzchni ok. 0,10 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa – teren usług kultu religijnego;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu kultu religijnego, kultury,

b) lokalizacja tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz z zakresu gastronomii,

c) zieleń urządzona,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ,

e) lokalizacja dojść i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy– jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu;

4) zakaz lokalizacji nowych budynków.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obiekt zabytkowego kościoła figurującego w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

2) tymczasowe obiekty usługowo handlowe dopuszcza się lokalizować wyłącznie dla potrzeb krótkotrwałych imprez, trwających nie dłużej niż 3 dni;

3) teren położony w strefie sanitarnej 50m od czynnego cmentarza i jego planowanego powiększenia.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna dopuszczalna wysokość kościoła jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu;

2) geometria dachu obiektu kościoła jak w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu;

3) przy lokalizowaniu nowych obiektów stosować formę architektoniczną dostosowaną do historycznego otoczenia, na zasadzie kontynuacji miejscowej i regionalnej tradycji budowlanej;

4) tymczasowe obiekty usługowo handlowe o dopuszczalnej maksymalnej wysokości 5m.

§ 17. Karta terenu zabudowy usługowej i usług sportu i rekreacji – U/US:

12. **U/US o powierzchni ok. 0,64 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej i usług sportu i rekreacji;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług społecznych,

b) lokalizacja budynków towarzyszących usługom sportu i rekreacji, w tym szatnie, sanitariaty,

c) obiekty i urządzenia służące rekreacji ruchowej,

d) zieleń urządzona,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy– nie więcej niż 10%;

2) powierzchnia biologicznie czynna:

a) nie mniej niż 50% powierzchni działki wydzielonej dla zabudowy z zakresu usług społecznych,

b) nie mniej niż 80% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boisk o nawierzchni naturalnej (trawiastej),

c) nie mniej niż 30% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boisk o nawierzchni sztucznej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,2;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1200m^2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren położony częściowo w strefie sanitarnej od czynnego cmentarza oraz od planowanego jego powiększenia – zasady zagospodarowania zgodnie z §7 ust. 3 .

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków 8m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) geometria dachu: dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci.

§ 18. Karta terenu usług sportu i rekreacji – US:

36. **US o powierzchni ok. 0,58 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obiekty i urządzenia służące rekreacji ruchowej, w tym boiska sportowe,

b) lokalizacja budynków towarzyszących usługom sportu i rekreacji, w tym szatnie, sanitariaty,

c) zieleń urządzona,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy– nie więcej niż 5%;

2) powierzchnia biologicznie czynna:

a) nie mniej niż 80% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boisk o nawierzchni naturalnej (trawiastej),

b) nie mniej niż 30% powierzchni działki w sytuacji lokalizacji boisk o nawierzchni sztucznej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,05.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków 5m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;

3) geometria dachu: dach płaski lub dach dwu- lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci.

§ 19. Karta terenu zabudowy produkcyjno–usługowej – P/U:

5. **P/U o powierzchni ok. 2,24 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa, magazyny i składy;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych i usługowych, wiat, placów składowych,

b) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym z zakresu instytucji produkcyjnych, instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji,

c) lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu handlu, w tym handlu hurtowego, logistyki,

d) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych, w szczególności z zakresu administracji, obsługi socjalno-bytowej,

e) budynki służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, w tym budynki przeznaczone dla chowu i hodowli zwierząt,

f) zieleń izolacyjno-krajobrazowa,

g) miejsca postojowe dla potrzeb własnych,

h) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

i) dojścia i dojazdy.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;

4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,5;

5) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony zabudowy o funkcji mieszkalnej; szerokość pasa zieleni min 10m;

6) minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 1350m^2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w granicach terenu znajdują się obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, które podlegają ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

2) zasady dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt zgodnie z §5 ust 5, 6 i 7.

3) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;

4) zakaz lokalizacji funkcji usługowych z zakresu usług społecznych.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 25m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 25% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych;

2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu,

3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 20. Karta terenu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni fotowoltaicznych) - PE:

112. **PE o powierzchni ok. 4,83 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW, wraz ze strefą ochronną obiektów;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja ogniw fotowoltaicznych,

b) lokalizacja instalacji produkcji energii ze słońca wraz z niezbędnymi urządzeniami,

c) lokalizacja miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów elektroenergetyki (stacje transformatorowe i sieci niezbędne do przetworzenia i przesyłu energii),

e) lokalizacja dojść i dojazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 10%;

3) powierzchnia pokryta ogniwami fotowoltaicznymi nie więcej niż 80%;

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;

5) intensywność zabudowy - nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość obiektów ogniw fotowoltaicznych – 6 m;

2) maksymalna wysokość obiektów elektroenergetyki – 12 m;

3) geometria dachu – nie dotyczy.

§ 21. Karta terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i hodowlanych - RU:

19. **RU o powierzchni ok. 3,10 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i hodowlanych;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja obiektów związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności stawów hodowlanych w gospodarstwie hodowlanym - rybackim,

b) lokalizacja budynków magazynowych, wiat, placów składowych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,

c) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności z zakresu administracji i obsługi socjalno bytowej,

d) lokalizacja zabudowy gospodarczej towarzyszącej,

e) lokalizacja dojść i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc postojowych,

f) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 5%;

3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni terenu;

4) intensywność zabudowy - minimum – 0, maksimum 0,1.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zasady dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt zgodnie z §5 ust 5, 6 i 7.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne;

2) geometria dachu: dach płaski lub stromy – dwuspadowy lub wielospadowy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachu,

3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejącego budynku o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynku i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 22. Karta terenu czynnego cmentarza oraz planowanego cmentarza - ZCc i ZC:

22. **ZCc o powierzchni ok. 0,30 ha**

23. **ZC o powierzchni ok. 0,46 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: cmentarz;

2) sposoby zagospodarowania:

a) kwatery przeznaczone do pochówku zmarłych, wraz z pomnikami,

b) lokalizacja zieleni towarzyszącej,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się oświetlenie oraz ogrodzenie terenu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 23. Karta terenu zieleni urządzonej– ZP:

62. **ZP o powierzchni ok. 4,41 ha.**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej parkowej;

2) sposoby zagospodarowania:

a) zieleń urządzona, naturalna i komponowana,

b) place zabaw, ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,

c) ścieżki piesze i rowerowe,

d) obiekty służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,

e) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się oświetlenie oraz ogrodzenie terenu;

3) ścieżki piesze, rowerowe należy wykonać w nawierzchni z materiałów naturalnych – kruszywa naturalnego, mineralnego;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obszar stanowi historyczny park, dla którego istnieje przekład historyczny; w zagospodarowaniu terenu należy odnieść się do historycznych zasad zagospodarowania i zachować elementy zieleni komponowanej, w tym starodrzewu;

2) zakaz lokalizacji budynków.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 24. Karta terenu cmentarza lub zieleni urządzonej – ZCn/ZP:

21. **ZCn/ZP o powierzchni ok. 0,77 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: cmentarz (nieczynny) oraz zieleń urządzona - parkowa;

2) Sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja zieleni,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zakaz pochówku (cmentarz nieczynny);

3) teren stanowi obiekt figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegający ochronie zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków".

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 25. Karta terenu infrastruktury technicznej, w tym: E- elektroenergetyka:

7. **E o powierzchni ok. 0,009 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja budynków, budowli i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksymalnie 100%;

2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,

2) pozostałe gabaryty obiektów i geometria dachu dowolne.

§ 26. Karta terenów zabudowy zagrodowej: RM:

1. **RM o powierzchni ok. 0,74 ha**

20. **RM o powierzchni ok. 0,24 ha**

24. **RM o powierzchni ok. 0,72 ha**

25. **RM o powierzchni ok. 0,58 ha**

26. **RM o powierzchni ok. 0,724 ha**

32. **RM o powierzchni ok. 1,25 ha**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne oraz budynki inwentarskie i zabudowa gospodarcza, w tym budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu,

b) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

c) lokalizacja zabudowy towarzyszącej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,9;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zasady dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt zgodnie z §5 ust 5, 6 i 7;

2) teren 1.RM położony jest. częściowo w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m;

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych – 12m,

c) dla zabudowy towarzyszącej, w tym garaży – 5m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących dach płaski lub dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;

4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 27. Karta terenów rolniczych: R

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) uprawy rolnicze,

b) zabudowa zagrodowa, w tym: lokalizacja budynków mieszkalnych oraz budynków inwentarskich i zabudowy gospodarczej, w tym budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zabudowy towarzyszącej,

c) lokalizacja budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) lokalizacja dróg w gruntach rolnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wielkość terenów rolnych zabudowanych; związanych z zabudową zagrodową, urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, zabudową towarzyszącą oraz terenów związanych z lokalizacją budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego na 3000m^2;

2) dla terenów rolnych zabudowanych obowiązują:

a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,

d) intensywność zabudowy terenu– 0, maksimum – 1,0;

3) dla terenu upraw rolniczych obowiązują:

a) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenach znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz stanowiska archeologiczne nieobjęte strefami ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (pokazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

2) w terenach znajdują się napowietrzne linia SN, wzdłuż których obowiązuje pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości określonej w §9 niniejszej uchwały;

3) zasady dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt zgodnie z §5 ust 5 i 6.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) dla budynków mieszkalnych - 9,5m,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich – 12m,

c) dla budynków towarzyszących, w tym garaży – 5m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

3) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° nie więcej niż 45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie więcej niż 35°; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i towarzyszących: dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,

c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu.

§ 28. Karta terenów leśnych: ZL

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: tereny leśne;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) uprawy leśne,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) sytuowanie budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenach znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz stanowiska archeologiczne nieobjęte strefami ochrony archeologiczno-konserwatorskiej (pokazano na rysunku planu), obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako budowle podziemne.

§ 29. Karta terenu wód powierzchniowych śródlądowych – WS

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) obiekty budowlane, w tym urządzenia wodne zapewniające prawidłowe funkcjonowanie wód oraz ochronę przed podtopieniem i zalaniem sąsiednich terenów,

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

c) lokalizacja odcinków dróg – przejazdów.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie dotyczy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 30. Karta terenów komunikacyjnych - drogi publicznej – KDZ

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga klasa techniczna zbiorcza; droga wojewódzka nr 209;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja wiat przystankowych,

b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,

c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzieleń geodezyjnych;

2) dostępność terenów przyległych do drogi z ograniczeniami – obsługa terenów przyległych do drogi z dróg publicznych niższych klas technicznych lub z dróg wewnętrznych;

3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu zjazdów.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;

2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

§ 31. Karta terenów komunikacyjnych - dróg publicznych – KDL, KDD

1. Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga publiczna, w tym:

a) KDL – klasa techniczna lokalna,

b) KDD - klasa techniczna dojazdowa;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja wiat przystankowych,

b) lokalizacja szlaków i ścieżek rowerowych,

c) lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,

d) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

f) lokalizacja zjazdów,

g) w terenie 003.KDD dopuszcza się komunikację kolejową – lokalizację torów kolejowych,.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzieleni geodezyjnych lub zgodnie z rysunkiem planu jak na rysunku planu;

2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;

3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;

2) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w terenie 003.KDD znajduje się obiekt kultu religijnego objęty ochroną zapisami planu - zasady ochrony zgodnie z § 6 niniejszej uchwały „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”;

§ 32. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych: KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

b) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu wg istniejących wydzieleni geodezyjnych;

b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych;

c) dostępność komunikacyjna terenów przyległych do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów – nie dotyczy.

§ 33. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych: KK/KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna w terenie nieczynnej linii kolejowej nr 212 (Lipusz-Bytów-Korzybie);

2) sposoby zagospodarowania:

a) komunikacja drogowa,

b) komunikacja kolejowa - lokalizacja torów kolejowych,

c) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

d) lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,

e) lokalizacja przystanków komunikacji zbiorowej,

f) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzieleni geodezyjnych lub zgodnie z rysunkiem planu;

b) dostępność komunikacyjna – drogowa terenów przyległych bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość zabudowy przystanków 4 m;

2) geometria dachu i gabaryty obiektów przystanków dowolna.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 34. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzebielino.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Jerzy Tarnowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino

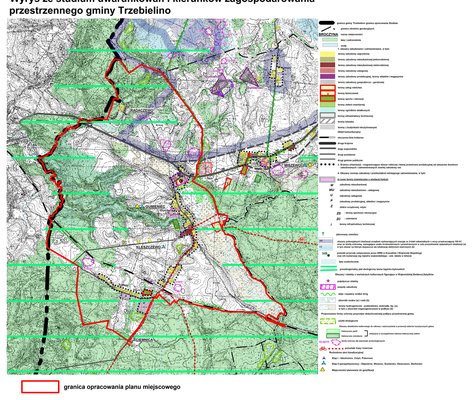
Zał. nr 1 do uchwały nr 146/XIX/2020
***Rady Gminy Trzebielino z dnia* 26 sierpnia 2020 r.**

skala 1:2000

0 50 100m

mapa zasadnicza w wersji wektorowej
licencja nr G.6642.740.2018_2201_CL0

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino



granica opracowania planu miejscowego

GMINA KĘPICE

Legenda

- granica opracowania planu miejscowego
- granica administracyjna gminy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1.RM — oznaczenie liczbowo-literowe identyfikujace tereny

Podstawowe przeznaczenie terenu, w tym:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej, w tym: Uk - usług kultu religijnego
- U/US - tereny zabudowy usługowej i usług sportu i rekreacji
- P/U - tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów
- PE - teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i hodowlanych
- US - tereny sportu i rekreacji
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZC - cmentarze, w tym: ZCc - cmentarz czynny, ZC - planowane powiększenie cmentarza
- ZCn/ZP - teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDZ - tereny dróg publicznych - klasa techniczna zbiorcza
- KDL - tereny dróg publicznych - klasa techniczna lokalna
- KDD - tereny dróg publicznych - klasa techniczna dojazdowa
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KK/KDW - tereny kolejowe i tereny dróg wewnętrznych
- obiekty zabytkowe figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- ogrodzenie figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków - lokalizacja orientacyjna
- granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym:
  - względnej ochrony WII
  - ograniczonej ochrony WIII
- stanowiska archeologiczne nieobjęte strefą ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - lokalizacja orientacyjna
- lokalne obiekty kultu religijnego do zachowania i ochrony
- pomniki przyrody
- cieki i kanały w gruntach rolnych
- granica strefy sanitarnej od czynnego cmentarza (ZCc) oraz od planowanego jego powiększenia (ZC) - 50m
- tereny zamknięte
- dopuszczalna lokalizacja przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) - obszar do 100m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę
- dopuszczalna lokalizacja przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) - strefa od 100m do 500m od granic terenów przeznaczonych pod zabudowę

DOM Biuro Urbanistyczne
Kiełb-Stańczuk, Jeszczuk-Bielinowska Spółka jawna
ul. Chopinka 61 , 83-200 Starogard Gdański
tel. 58 562 22 00, 58 562 22 01
e-mail: pydom@pydom.pl

Załącznik nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino

Skala 1:2000

Data opracowania: 08. 2020 r.

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jeszczuk-Bielinowska

Opracowanie: mgr Karolina Suchojad, mgr Aleksandra Nowicka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 146/XIX/2020

Rady Gminy Trzebielino

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

Rada Gminy Trzebielino, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino** r o z s t r z y g a co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 07.10.2019 r. do 05.11.2019 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 20.11.2019 r. do projektu planu zgłoszono dwie uwagi:

1) Uwaga Pana Piotra Gruszeckiego reprezentującego firmę Energa Invest Sp. z o. o. w Gdańsku, złożona dnia 23 października 2019 r., dotycząca dz. 227/1 obręb Gumieniec która ma być przeznaczona pod farmę fotowoltaiczną o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą i niezbędnymi przyłączami;

2) Uwaga Gospodarstwa Rolnego Natalia Labuda, z Gowidlina, złożona dnia 20 listopada 2019 r., dotycząca dz. 197/5 obręb Gumieniec, na której prowadzona jest produkcja zwierzęca – działalność polegająca na chowie trzody chlewnej w zakresie kwestionowania zapisów dotyczących ograniczeń lokalizacji obiektów przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt, określonych w par 5 projektu Uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

2. Wójt Gminy Trzebielino dnia 3 grudnia 2019 r. rozstrzygnął przedmiotowe uwagi postanawiając je uwzględnić, dokonując jednoczenie zmian w projekcie planu miejscowego:

1) Wprowadzono nowy teren inwestycyjny oznaczony symbolem 112.PE przeznaczony dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni fotowoltaicznych), wraz z ich strefą ochronną;

2) Doprecyzowano zapis Par 5 pkt. 7 uchwały tak, żeby w sposób jednoznaczny wskazywał, że określone w planie miejscowym ograniczenia dotyczące wielkości produkcji zwierzęcej oraz lokalizacji obiektów przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt nie dotyczą obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, w szczególności w przypadku, kiedy prowadzona tam działalność dotyczy przedsięwzięć większych od tych, dla których plan określa ograniczenia (pod warunkiem nie zwiększania dotychczasowej -istniejącej w dniu uchwalenia planu wielkość produkcji zwierzęcej oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni związanej z funkcjonowaniem obiektów chowu i hodowli zwierząt ponad teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, na którym prowadzona jest działalność).

3. Niniejszym Rada Gminy Trzebielino potwierdza stanowisko Wójta Gminy Trzebielino w sprawie złożonych uwag.

4. W wyniku wprowadzonych zmian do projektu planu na skutek rozpatrzenia uwag projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 15.07.2020 r. do 06.08.2020 r.

5. Udokumentowano, że w czasie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 20.08.2020 r. nie złożono uwag.

Przewodniczący Rady

Jerzy Tarnowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 146/XIX/2020

Rady Gminy Trzebielino

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r o finansach publicznych (t j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, z późn. zm.)

Rada Gminy Trzebielino rozstrzyga, co następuje:

Uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino** nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Jerzy Tarnowski

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje znaczny obszar obrębu geodezyjnego o łącznej powierzchni około 696,71 ha. Z opracowania wyłączono tereny leśne w południowej części obrębu. Obszar planu graniczy z obrębem Objezierze, Miszewo, Zielin i Toczek w gminie Trzebielino oraz z gminą sąsiednią Kępice. Tereny zainwestowane w granicach planu stanowią: miejscowość Gumieniec, osada Kleszczewo (Zydląg) oraz pojedyncza zabudowa zagrodowa poza obszarami zwartej zabudowy wsi wyznaczonymi w Studium. Przez obszar opracowania przebiega droga wojewódzka nr 209 oraz w południowej części nieczynna linia kolejowa.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr 238/XXXVIII/2018 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino. Podjęcie prac nad planem jest konsekwencją polityki przestrzennej gminy wyrażonej w dokumencie Studium, a tereny objęte planem stanowią m.in. tereny przewidziane w Studium do rozwoju funkcji inwestycyjnej – zabudowy mieszkaniowej, a także rezerwy dla powiększenia cmentarza i tereny wskazane do przekształceń, w tym w kierunku funkcji pozarolniczych. W planie wzięto pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy. Kwestią, którą regulują zapisy planu jest także lokalizacja przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt, co wobec rosnącego zainteresowania tego typu przedsięwzięciami na obszarze gminy Trzebielino ma istotne znaczenie, gdyż te przedsięwzięcia mogą powodować konflikty przestrzenne.

Objęcie tak znacznego obszaru gminy jednym opracowaniem planistycznym jest zgodne z wnioskami zawartymi w Uchwale Rady Gminy Trzebielino Nr 225/XXXVII/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.), z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia planu miejscowego zawierają także wybrane ustalenia określone w Art. 15. ust.3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z potrzebami gminy i specyfiką obszaru planu miejscowego.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino, uchwalonego Uchwałą Nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016 r.

W granicach obszaru opracowania nie obowiązywały dotychczas żadne miejscowe plany

zagospodarowania przestrzennego.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone w ustaleniach szczegółowych poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w poszczególnych kartach terenów dla każdego z wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, określone w paragrafach od §12 do §32 uchwały.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają w szczególności ustalenia dotyczące:

- specyfiki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w obrębie miejscowości z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych, krajobrazu oraz położenia terenu względem głównych powiązań komunikacyjnych oraz dostępności do infrastruktury technicznej;
- założeń kompozycji obszaru planu;
- wykończenia obiektów budowlanych oraz rozwiązań materiałowych.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem zlokalizowane są elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wskazane do ochrony, obejmujące obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne, w tym objęte strefami ochrony konserwatorskiej, zabytkowy cmentarz oraz lokalne obiekty kultu religijnego (kapliczki, krzyże). Odpowiednie zapisy planu zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny zachowanie i ochronę obszarów i obiektów podlegających ochronie.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w związku z realizacją nowej zabudowy na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, na których w planie ustala się rozwój funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej i usługowej. Przekształcenia nastąpią głównie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w obszarach zwartej zabudowy wsi. Wprowadzenie nowego zainwestowania, zwłaszcza na większe powierzchniowo tereny inwestycyjne (np. wskazane w planie jako konsekwencja realizacji zapisów Studium), przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustalonych w planie może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych obszaru. Ustalone w planie przeznaczenie inwestycyjne terenów nie spowoduje zbytniego rozproszenia zabudowy, ani nadmiernej fragmentacji gruntów użytkowanych rolniczo.

Dotychczas nie sporządzono w woj. pomorskim audytu krajobrazowego i nie wskazano krajobrazów priorytetowych, stąd brak ustaleń w tym zakresie.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §12 do §32 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów tych terenów.

Obszar opracowania planu znajduje się poza granicami ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody. W granicach planu znajdują się pomniki przyrody chronione odpowiednimi zapisami planu. Ponadto w planie wskazano do zachowania i ochrony istniejące aleje i szpalery drzew.

Na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w klasach bonitacyjnych IV-VI. Plan miejscowy nie zmienia przeznaczenia na cele nierolnicze użytków rolnych klas chronionych (grunty klasy I-III). Plan miejscowy nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wszystkie grunty leśne pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu terenów leśnych użytkowanych gospodarczo.

Plan miejscowy zawiera zapisy ograniczające w zakresie wielkości produkcji i lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt, co ma na celu minimalizację potencjalnych konfliktów przestrzennych pomiędzy funkcją mieszkaniową a terenami produkcji rolniczej.

W planie wyznaczono strefę sanitarną o szerokości 50m od czynnego cmentarza oraz planowanego jego powiększenia, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315).

Nie przewiduje się wpływu na istniejące w najbliższym otoczeniu obszaru opracowania i planowane obszary podlegające ochronie, w tym obszary Natura 2000. Nie nastąpią także negatywne oddziaływania na powiązania przyrodnicze. Dokument w sposób należyty uwzględnia aktualne cele ochrony środowiska wyznaczone na szczeblu krajowym i międzynarodowym, realizuje cele rozwoju przestrzennego zawarte w planach i strategiach opracowanych na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym.

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

W § 6 zawiera ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony – obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: kościół, budynek stacyjny, zabytki architektury, a także cmentarz ewangelicki (nieczynny). Ponadto w planie wskazano stanowiska archeologiczne, w tym objęte strefami ochrony konserwatorskiej, ujęte w woj. ewidencji zabytków, a także objęto ochroną lokalne obiekty kultu religijnego. Dla poszczególnych elementów struktury przestrzennej ustalono zasady ochrony i zagospodarowania.

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem. Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi lokalizację nowego oraz modernizację istniejącego zainwestowania - z uwzględnieniem ochrony obiektów i obszarów zabytkowych znajdujących się na jego obszarze - oraz rozbudowę lub budowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także spowoduje dalszy wzrost zasobności obszaru w dobra materialne.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na obszarze opracowania nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wpływ na warunki życia człowieka może mieć przede wszystkim planowana ustaleniami planu zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa, a także zabudowa związana z produkcją rolniczą, w tym nowe obiekty chowu i hodowli zwierząt. W wyniku realizacji tej zabudowy mogą pojawić się nowe, niemożliwe do przewidzenia na obecnym etapie planistycznym źródła uciążliwości dla środowiska. W związku z tym aktualnie nie jest możliwe określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń planu dotyczących tych terenów na warunki życia mieszkańców.

W przypadku lokalizacji na tych terenach przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, co jest możliwe na podstawie zapisów planu, ustalenie możliwego wpływu środowisko – w tym warunki życia człowieka, powinno mieć miejsce na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji konkretnych przedsięwzięć, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. (t. j. Dz. U. 2020 poz. 283, z późn. zm.).

Wprowadzone w planie nakazy urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej przy granicach terenów o funkcji P/U z istniejącą i planowaną zabudową o funkcji mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa spowodują, że obiekty nie powinny być uciążliwe dla otoczenia i wpływać negatywnie na warunki życia ludności.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach zagrożonych ruchami masowymi, ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów stwarzających zagrożenie poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 5.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymogów wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi procesy inwestycyjne i zagospodarowanie terenów na funkcje nierolnicze umożliwiające rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz funkcji gospodarczych na obszarze gminy (funkcja produkcyjna, magazyny, składy). Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu umożliwiające wprowadzenie nowej zabudowy na tereny nie przeznaczone dotychczas na funkcje inwestycyjne oraz umożliwia doinwestowanie terenów przeznaczonych już pod zabudowę. Dotyczy to także terenów wskazanych w dokumencie Studium do przekształceń. Lokalizacja nowej zabudowy jako uzupełnienie i kontynuacja zwartych obszarów zabudowy miejscowości pozwoli na bardziej efektywne wykorzystanie nieruchomości, a jednocześnie lokalizacja nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów już zabudowanych nie spowoduje obciążenia gminy w zakresie budowy nowych dróg czy magistralnych sieci infrastruktury technicznej. Samorząd uzyska natomiast korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

Także dużą wartością ekonomiczną cechują się grunty rolne oraz grunty leśne wykorzystywane gospodarczo. Tylko nieznaczny % powierzchni użytków rolnych niezabudowanych w wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego zmieni się na cele inwestycyjne, zaś grunty leśne pozostaną w całości w dotychczasowym przeznaczeniu. Zatem potencjał rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjne pozostanie nadal wysoki.

Na skutek ustalonego w planie przeznaczenia terenów wartość nieruchomości w obrębie planu wzrośnie, co uwzględniono poprzez ustalenie stawki procentowej dotyczącej opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art.36 ust 4 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do podmiotów prywatnych (osób fizycznych i instytucji prawnych), jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa.

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości na których planowane są inwestycje budowlane.

Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych, z wyjątkiem planowanego terenu na powiększenie cmentarza, którego proponowana lokalizacja wynika z uchwalonego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa

Ustalenia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym i nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W południowej części planu znajdują się tereny zamknięte ustanowione przez Ministra właściwego do spraw transportu (pokazano na rysunku planu).

Ponadto plan miejscowy zawiera ustalenia i zapisy uwzględniające położenie obszaru planu w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania, co wynika z wniosku resortu obrony narodowej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał uzgodnieniom z organami wojskowymi odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu wskazuje się miejsce dla realizacji inwestycji celu publicznego – terenu powiększenia cmentarza, zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych.

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

Plan miejscowy, w § 9 i zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w większości w sąsiedztwie terenów wyposażonych w sieci wodociągowe, w związku z czym rozbudowa i włączenie nowych budynków jest możliwa i stosunkowo niekłopotliwa. W zakresie odprowadzania ścieków plan dopuszcza rozwiązania indywidualne jako tymczasowe, do momentu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

W marcu 2018 r. Wójt Gminy Trzebielino ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 28 marca 2018 r. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07.10.2019 r. do 05.11.2019 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 15.10.2019 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 20.11.2019 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Trzebielino, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu, a także za pomocą poczty elektronicznej.

W wyznaczonym terminie wniesiono dwie uwagi.

1) Uwaga Pana Piotra Gruszeckiego reprezentującego firmę Energa Invest Sp. z o. o. w Gdańsku, złożona dnia 23 października 2019 r., dotycząca dz. 227/1 obręb Gumieniec która ma być przeznaczona pod farmę fotowoltaiczną o mocy do 1 MW wraz z infrastrukturą i niezbędnymi przyłączami;
2) Uwaga Gospodarstwa Rolnego Natalia Labuda, z Gowidlina, złożona dnia 20 listopada 2019 r., dotycząca dz. 197/5 obręb Gumieniec, na której prowadzona jest produkcja zwierzęca – działalność polegająca na chowie trzody chlewnej w zakresie kwestionowania zapisów dotyczących ograniczeń lokalizacji obiektów przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt, określonych w par 5 projektu Uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

Wójt Gminy postanowił te uwagi uwzględnić, dokonując jednoczenie zmian w projekcie planu miejscowego:

Ad. 1 Wprowadzono nowy teren inwestycyjny oznaczony symbolem 112.PE przeznaczony dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (elektrowni fotowoltaicznych), wraz z ich strefą ochronną;

Ad. 2 Doprecyzowano zapis Par 5 pkt. 7 uchwały tak, żeby w sposób jednoznaczny wskazywał, że określone w planie miejscowym ograniczenia dotyczące wielkości produkcji zwierzęcej oraz lokalizacji obiektów przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt nie dotyczą obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, w szczególności w przypadku, kiedy prowadzona tam działalność dotyczy przedsięwzięć większych od tych, dla których plan określa ograniczenia (pod warunkiem nie zwiększania dotychczasowej -istniejącej w dniu uchwalenia planu wielkość produkcji zwierzęcej oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni związanej z funkcjonowaniem obiektów chowu i hodowli zwierząt ponad teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, na którym prowadzona jest działalność).

Projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w związku ze zmianami w zakresie obszaru oznaczonego symbolem 112.PE) w dniach od 15.07.2020 r. do 06.08.2020 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz

na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 06.08.2020 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 20.08.2020 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Trzebielino, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag

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

Plan miejscowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Obszar opracowania jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Plan miejscowy nakazuje włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej. Ponadto ustalenia w § 9 przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności oraz do celów przeciwpożarowych.

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

Ustalenia przyjęte w planie miejscowym równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Plan miejscowy wyznacza tereny dla rozwoju nowej zabudowy o funkcji nierolniczej zgodnie z przyjętą wcześniej polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumencie Studium.

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

Plan miejscowy, w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §12-32 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym nowych terenów inwestycyjnych wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz terenu dla powiększenia cmentarza.

Ponadto w planie miejscowym dopuszcza się funkcję produkcji rolniczej, w tym przedsięwzięcia z zakresu chowu i hodowli zwierząt, przy czym wprowadzono ograniczenia dla tego typu przedsięwzięć (ograniczenie wielkości produkcji oraz wymogi dotyczące odpowiedniego rozproszenia tego typu przedsięwzięć). Działania te mają na celu minimalizację potencjalnych konfliktów przestrzennych wobec rosnącej presji inwestycyjnej na tego typu funkcję w gminie Trzebielino.

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

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino, przyjętego Uchwałą Nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016 r.

W minionej kadencji (2014-2018) Wójt Gminy Trzebielino sporządził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust.1, a Rada Gminy Trzebielino przyjęła Uchwałę 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. Jednym z najpilniejszych zadań z zakresu gospodarki przestrzennej wskazanych w ww. uchwale jest ograniczenie lokalizacji inwestycji chowu i hodowli zwierząt zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W ww. Analizie obręb Gumieniec został wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w I Etapie. W związku z powyższym stwierdza się zgodność zaproponowanych w planie ustaleń z ww. dokumentami przyjętymi przez Radę Gminy Trzebielino.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Oceny skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Gumieniec, gmina Trzebielino", która wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów budowy sieci wodociągowej, ale może wiązać się z koniecznością budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Założono, że realizacja inwestycji nastąpi w dalszej perspektywie czasowej, po okresie prognozowanym.
- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności ponoszenia kosztów urządzenia dróg gminnych. Realizacja ustaleń planu miejscowego spowoduje konieczność urządzenia projektowanego cmentarza.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na poszerzenie cmentarza; nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego może skutkować możliwością naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie skutkowała koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych oraz kosztów sporządzenia wycen nieruchomości.

Zbiorcze zestawienie skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szacowanych w horyzoncie czasowym 5 lat od uchwalenia planu wykazało, że dochody gminy mogą ponad czterokrotnie przewyższać poniesione koszty.

4. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt gminy Trzebielino w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach

BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy - wniesiono dwie uwagi,
- rozpatrzył uwagi i postanowił je uwzględnić,
- zmieni projekt planu, wykonano aneks do prognozy oddziaływania na środowisko i w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia i opinie do projektu planu,
- ponownie wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w związku ze zmianami w zakresie terenu 112.PE) do publicznego wglądu,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy, uwag nie wniesiono

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

Wójt Gminy

mgr Tomasz Czechowski