

**UCHWAŁA NR 147/XIX/2020
RADY GMINY TRZEBIELINO**

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Zielin, 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 239/XXXVIII/2018 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Zielin, gmina Trzebielino

**Rada Gminy Trzebielino
u c h w a l a c o n a s t ę p u j e:**

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu geodezyjnego Zielin, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragment obrębu geodezyjnego Zielin, gmina Trzebielino, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 24,11 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, 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) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej,
 - c) P/U – tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów,
 - d) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i hodowlanych,
 - e) R - tereny rolnicze,
 - f) ZL - tereny lasów,
 - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - h) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - i) tereny infrastruktury technicznej, w tym: W – wodociągi, E- elektroenergetyka,
 - j) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - k) KK/KDW – tereny kolejowe i tereny dróg wewnętrznych;
- 5) obiekt zabytkowy figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) rejon dopuszczalnej lokalizacji zabudowy po historycznym budynku dworu;

7) granica strefy dopuszczalnej lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) – strefa od 100-500m od granic zwartej zabudowy wsi.

9. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) pomniki przyrody – pojedyncze drzewa;
- 2) aleja drzew – pomnik przyrody;
- 3) tereny zamknięte.

10. 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 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – 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 pełniący 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, tj. obiekty figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków; 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 nowej zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym na terenach przekształceń dawnej bazy produkcji rolniczej;
- 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, wykluczając 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 MN/U, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach 1)-2), 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;

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);
- 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.

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.

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. Chroniony ustaleniami planu jest następujący element struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (zaznaczono na rysunku planu): historyczny park figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) przedmiotem ochrony jest historyczna zieleń i układ kompozycyjny zieleni oraz alei parkowych, a także historyczna lokalizacja zabudowy - dworu;
- 2) przed wykonaniem uporządkowania terenu parku należy wykonać analizę stanu zachowania historycznego obiektu i opracować plan zakresu działań porządkujących obiekt;

- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełnić nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami; wycinka bądź wykonywanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działaniami zawartymi w poniższym punkcie;
- 4) dla nowego zagospodarowania parku lub rewaloryzacji należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego obiektu z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy zieleni, układu komunikacyjnego itp.;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w miejscu historycznej lokalizacji dworu (pokazano na rysunku planu) – nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznej zabudowy dworu w oparciu o dostępne źródła historyczne i materiały ikonograficzne;

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

1. W granicach obszaru planu znajdują się pomniki przyrody ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Śląskiego figurujące w centralnym rejestrze form ochrony przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (obiekty zaznaczono na rysunku planu), tj.:

- 1) jesion wyniosły, lokalizacja: Zielin, przy budynku biurowym dawnego PGR, nr w rejestrze 538;
- 2) jesion wyniosły, lokalizacja: Zielin, przy budynku biurowym dawnego PGR, nr w rejestrze 539;
- 3) aleja drzew – 39 buków, lokalizacja: Zielin, droga: dawny PGR-stacja PKP, nr w rejestrze 537; obowiązują przepisy określone w akcie ustanawiającym pomnik przyrody oraz przepisy ustawy z zakresu ochrony przyrody.

2. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze klasy bonitacyjnej IIb o powierzchni 0,2011 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.222.2019 z dnia 27 lutego 2019 r. (zgoda uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

3. Ustaleniami niniejszego planu zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, nie stanowiących własności Skarbu Państwa – lasy prywatne - o łącznej powierzchni 2,8164 ha, za zgodą Marszałka Województwa nr WBG-OGR.404.34.2019.AS.2 z dnia 28 sierpnia 2019 r. (zgoda uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

4. Teren nieczynnej linii kolejowej oznaczony w planie jako teren 12.KK/KDW stanowi teren zamknięty ustanowiony przez Ministra właściwego do spraw transportu.

5. Obszar planu położony jest w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania wynikającej z zapisów Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki¹⁾ 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 balistycznymi w Redzikowie.

6. 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⁾ Opublikowane Dz. U. z 2016 r. poz. 234

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m², z wyjątkiem terenu 7.MN/U gdzie dopuszcza się 1200 m²;
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 110 stopni;
- 3) 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, zaś dla terenów produkcyjno - usługowych 20,5x20,5m;
- 4) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2,5m.

2. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzielen 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 do 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 krajową nr 21 oraz drogi gminne (drogi położone poza obszarem opracowania planu miejscowego).

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z istniejących dróg wewnętrznych (KDW i KK/KDW).

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej (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 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi;

3) 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) 5 miejsc parkingowych na 1000m² 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;

4) w ramach wskazanych powyżej ilości miejsc parkingowych w terenach o symbolach P/U i RU 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;

5) pozostałe tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, nie wymienione w pkt 1-4, nie wymagają określenia minimalnych wskaźników miejsc parkingowych.

4. Wymagane ustaleniami ust. 3 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

5. 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: 1.P/U;
- 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN:

6. MN o powierzchni ok. 0,09 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 40%;
- 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 zabudowy towarzyszącej przy granicy działki;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono:
 - a) od strony linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - b) w linii zabudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 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: nie dotyczy.

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.

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

7. MN/U o powierzchni ok. 0,49 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 handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i wypoczynku, nieuciążliwego rzemiosła usługowego, a także budynków o charakterze biurowym,
 - c) lokalizacja budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji powierzchni zabudowy między zabudową mieszkaniową a usługową,
 - d) lokalizacja budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
 - e) 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, budowlom rolnicze,
 - f) zieleni urządzona,
 - g) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - h) dojeżdża i dojazd 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 wyznaczone:
 - a) od strony linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
 - b) w linii zabudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 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: nie dotyczy.

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 lub dach spadzisty 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.

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

1. P/U o powierzchni ok. 2,56 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) zielen izolacyjno-krajobrazowa,
 - g) miejsca parkingowe 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 od strony drogi wewnętrznej;
- 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 terenów z zabudową o funkcji mieszkalnej (zabudowa zlokalizowana poza obszarem planu); szerokość pasa zieleni min 10m.

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

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych z zakresu usług społecznych;
- 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) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy 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.

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

8. RU o powierzchni ok. 1,22 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i hodowlanych – gospodarstwo hodowlane;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu, w tym budynki przeznaczone dla chowu i hodowli zwierząt,
 - b) lokalizacja budynków magazynowych, wiat, placów składowych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
 - c) lokalizacja budowli rolniczych,
 - d) lokalizacja budynków usługowych pomocniczych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności z zakresu administracji i obsługi socjalno-bytowej,
 - e) lokalizacja zabudowy gospodarczej towarzyszącej,
 - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych,
 - g) 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 50%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
- 4) intensywność zabudowy - minimum – 0, maksimum 1,2,
- 5) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenów z zabudową o funkcji mieszkalnej; szerokość pasa zieleni min 10m.

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

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej;
- 2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych z zakresu usług społecznych;
- 3) zasady dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt zgodnie z §5 ust 5, 6 i 7.

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

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 12,0m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się zastosowanie dla części budynku na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% podstawowej bryły lub dla budowli rolniczych wysokości do 18m, 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 istniejących budynków 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.

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

10. RU o powierzchni ok. 0,30 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków i budowli służących produkcji leśnej, w tym zabudowy mieszkalnej i usług administracji,
 - b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży, wiat garażowych i rekreacyjnych,
 - c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) miejsca parkingowe dla potrzeb własnych,
 - e) place składowe i magazynowe,
 - f) lokalizacja dróg w gruntach rolnych i leśnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 1,2;

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

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) dla budynków usługowych i produkcyjnych związanych z produkcją leśną:
 - a) maksymalna wysokość budynków: 12m;
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3,
 - c) geometria dachu: dowolna;
- 2) dla budynków o funkcji mieszkalnej:
 - a) maksymalna wysokość budynków: 9,5m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
 - c) 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;
- 3) dla zabudowy towarzyszącej:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
- b) geometria dachu: dach płaski lub dach spadzisty 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 powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 17. Karta terenu infrastruktury technicznej, w tym W – wodociągi:

4. W o powierzchni ok. 0,13 ha:

- 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej: W – wodociągi;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń infrastruktury wodociągowej w terenie W,
 - b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.
- 2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%;
 - 2) nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 100% utwardzenia powierzchni terenu;
 - 3) intensywność zabudowy - min. 0,0; max – 1,0.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obszar położony częściowo w granicach historycznego parku figurującego 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) wysokość zabudowy maksymalnie 8,0m,
- 2) gabaryty obiektów i geometria dachu - dowolne.

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

2. E o powierzchni ok. 0,001 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) dojazd do terenu przez teren 1.P/U.

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.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,
- 2) pozostałe gabaryty obiektów i geometria dachu dowolne.

§ 19. Karta terenów rolniczych – R:

9. R o powierzchni ok. 9,53 ha

15. R o powierzchni ok. 1,51 ha

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 mieszkalne oraz budynków inwentarskich i zabudowa gospodarcza, w tym budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zabudowa towarzysząca, garaże,
 - 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 związanych z lokalizacją budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanymi, niezbędnymi dla prowadzenia gospodarstwa rolnego na 3000m²;
- 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: 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 dach spadzisty o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°,
- c) dla budowli rolniczych dowolna geometria dachu;

§ 20. Karta terenów leśnych – ZL:

11. ZL o powierzchni ok. 2,83 ha

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: nie dotyczy.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

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

§ 21. Karta terenów zieleni urządzonej – ZP:

5. ZP o powierzchni ok. 2,63 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) wielowarstwowa zieleń komponowana,
 - b) ścieżki piesze i rowerowe,
 - c) lokalizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej mieszkaniowo-usługowej,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) naturalna zieleń ekologiczna.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – 12%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%, a dla wydzielonej części parku, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy (rejon dopuszczalnej lokalizacji zabudowy po historycznym budynku dworu oznaczono na rysunku planu) – 40%;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej w postaci obiektów wolnostojących;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 6) intensywność zabudowy: minimum – 0, maksimum 0,4;
- 7) ścieżki piesze, rowerowe należy wykonać w nawierzchni z materiałów naturalnych – kruszywa naturalnego, mineralnego.

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

- 1) obszar stanowi historyczny park figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków – zasady zagospodarowania zgodnie z §6 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) dopuszcza się zabudowę w rejonie lokalizacji historycznego budynku dworu (rejon dopuszczalnej lokalizacji zabudowy po historycznym budynku dworu oznaczono na rysunku planu).

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) rzut budynku prostokątny o wymiarach podstawowej bryły od 12mx20m do 18mx30m, przy czym elewację frontową budynku stanowi dłuższy bok od strony północnej;
- 2) dopuszcza się elementy budynku, takie jak wykusz, wystawka, weranda, ganek, które nie stanowią podstawowej bryły budynku;
- 3) maksymalna wysokość budynku – 10m;
- 4) geometria dachu podstawowej bryły budynku: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 30° i nie więcej niż 45°; dopuszcza się naczółki, okna połaciowe i lukarny
- 5) dla elementów budynków nie określa się ich geometrii, obowiązuje wymóg zharmonizowania rozwiązań z geometrią dachu podstawowej bryły budynku.

§ 22. Karta terenu wód powierzchniowych śródlądowych – WS:

3. WS o powierzchni ok. 0,09 ha

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.

§ 23. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych – KDW:

13. KDW o powierzchni ok. 0,81 ha

14. KDW o powierzchni ok. 0,40 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: 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 wg istniejących wydzielen geodezyjnych lub zgodnie z rysunkiem planu;
- 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.

§ 24. Karta terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych - KK/KDW

12. KK/KDW o powierzchni ok. 1,53 ha

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: 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:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg istniejących wydzielen geodezyjnych ;
- 2) dostępność komunikacyjna – drogowa terenów przyległych bez ograniczeń.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obszar stanowi teren zamknięty (§7 ust.4).

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy przystanków 4 m;
- 2) geometria dachu i gabaryty obiektów przystanków dowolna.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzebielino.

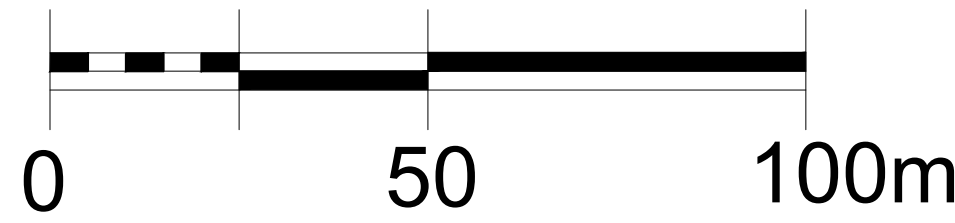
§ 26. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Jerzy Tarnowski

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr 147/XIX/2020 Rady Gminy Trzebielino z dnia 26 sierpnia 2020 r.



skala 1:1000

Legenda

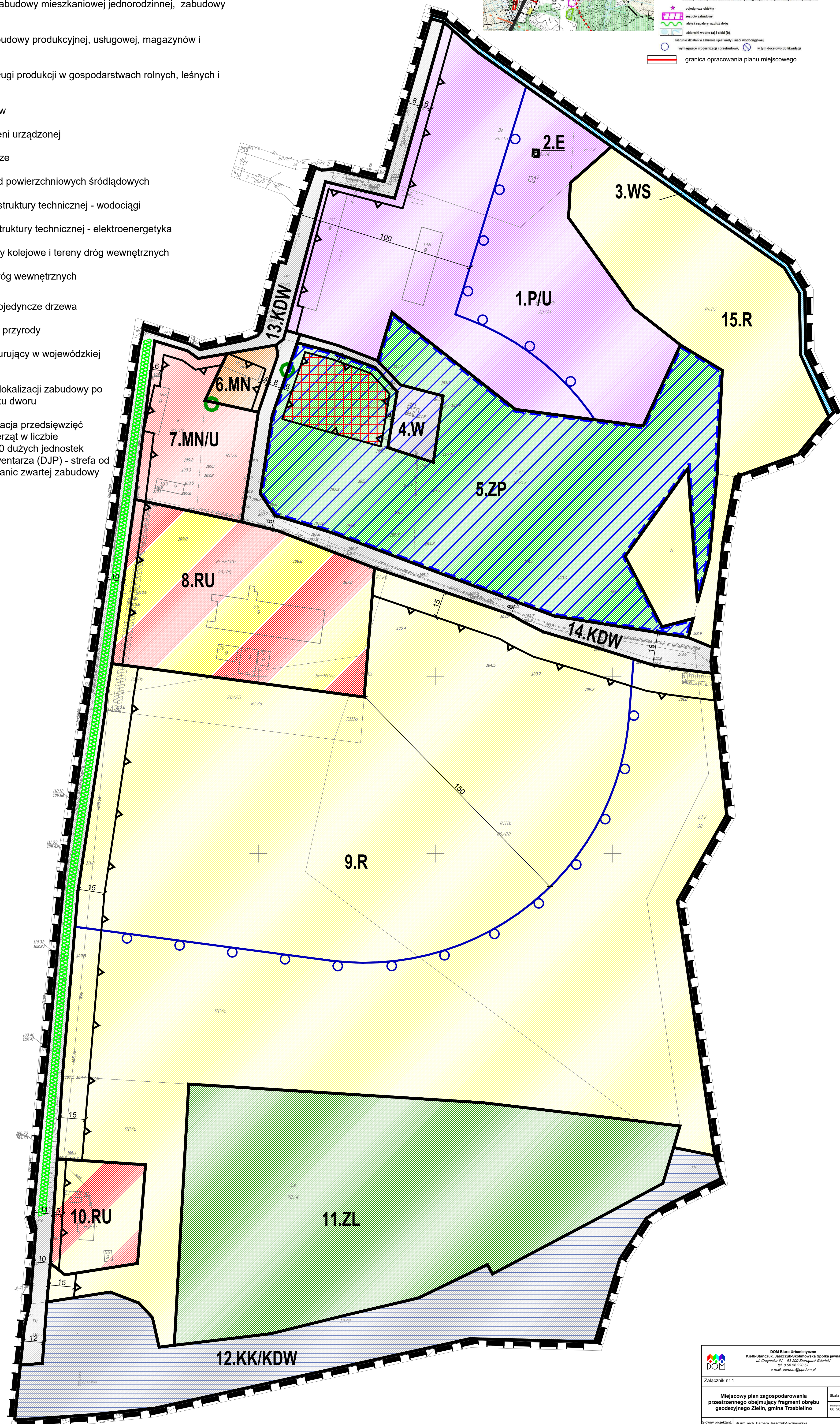
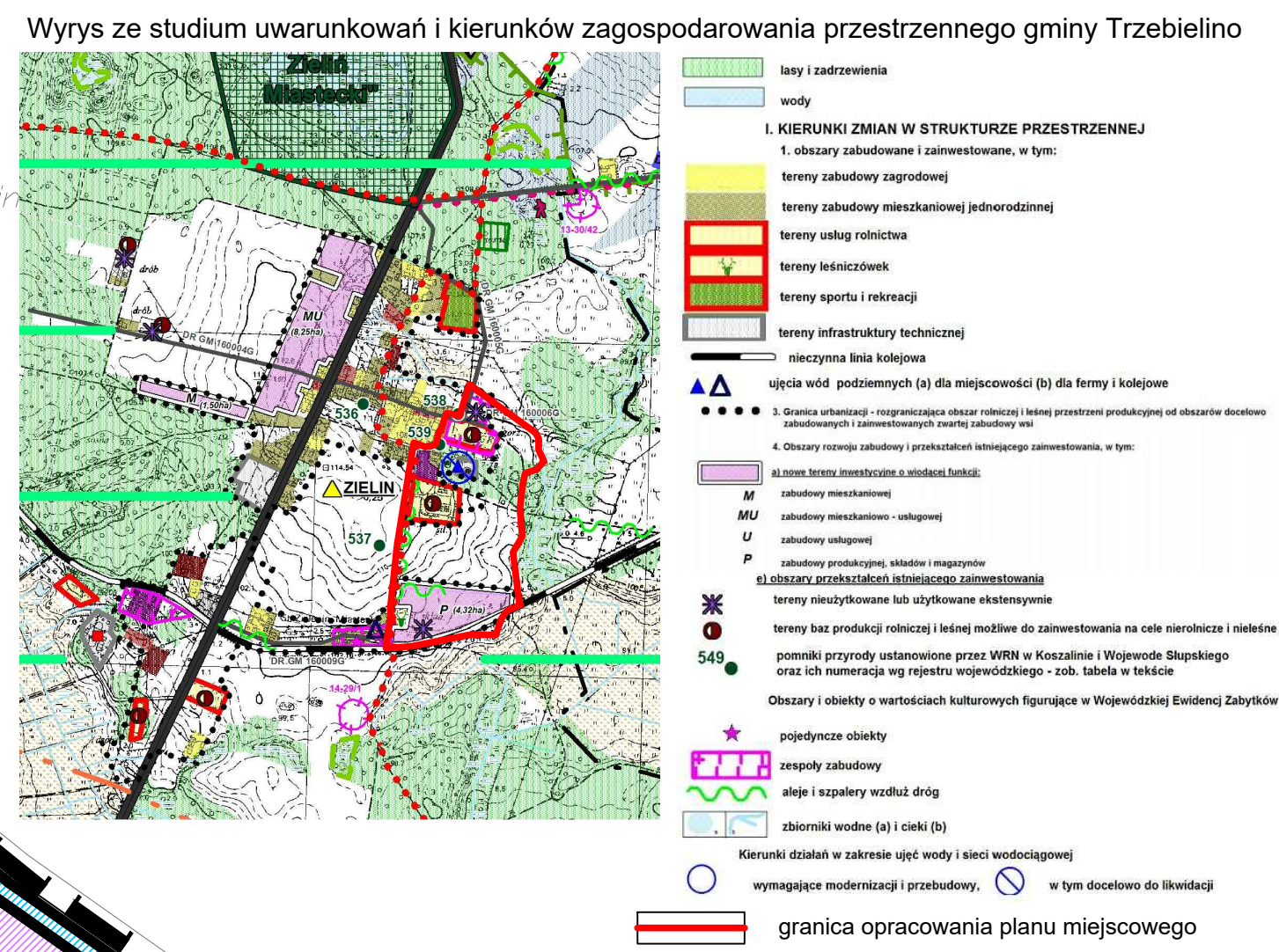
- granica opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1.R oznaczenie liczbowo-literowe identyfikujące tereny

Przeznaczenie terenu, w tym:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- P/U - tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynów i składów
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych i hodowlanych
- ZL - tereny lasów
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- R - tereny rolnicze
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
- E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KK/KDW - tereny kolejowe i tereny dróg wewnętrznych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

- o pomniki przyrody - pojedyncze drzewa
- o aleje drzew - pomnik przyrody
- o obiekt zabytkowy figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- o rejon dopuszczalnej lokalizacji zabudowy po historycznym budynku dworu
- o dopuszczalna lokalizacja przedsięwzięć chowu i hodowli zwierząt w liczbie nieprzekraczającej 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) - strefa od 100m do 500m od granic zwartej zabudowy wsi
- o tereny zamknięte

województwo pomorskie
Powiat: bytowski
Jednostka ewidencyjna: 09_2, Trzebielino
Dobry: 0010, Zielin
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
obr. Zielin 0010
mapa zasadnicza w wersji wektorowej
licencja nr G.6642.740.2018_2201_CL0



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 147/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, z późn. zm.)

Rada Gminy Trzebielino, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Zielin, gmina Trzebielino**

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 15.07.2020 r. do 06.08.2020 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 20.08.2020 r. do projektu planu nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady

Jerzy Tarnowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 147/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), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) 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 Zielin, 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 Zielin, gmina Trzebielino

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Zielin, gmina Trzebielino. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje wschodni kraniec miejscowości o powierzchni około 24,11 ha. Wieś Zielin położona jest w centralnej części gminy przy drodze krajowej nr 21. Obszar opracowania planu posiada dostęp do drogi krajowej poprzez drogi gminne. Teren objęty planem obejmuje obszar w znacznej mierze użytkowany rolniczo, teren dawnego składu drewna, a także obszary związane z produkcją rolniczą. W granicach planu znajduje się pojedyncza zabudowa o funkcji mieszkaniowej. Wzdłuż południowej granicy przebiega teren nieczynnej linii kolejowej nr 212 Lipusz-Bytów-Korzybie (w granicach mpzp).

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr 239/XXXVIII/2018 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Zielin, gmina Trzebielino. 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 przedsięwzięcia te mogą powodować konflikty przestrzenne.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020, poz. 293, z późn. 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., przy czym ze względu na stanowisko Lasów Państwowych będących w posiadaniu gruntów leśnych zlokalizowanych w granicach planu, w projekcie planu pozostawiono dotychczasowe, leśne przeznaczenie terenów. Wskazane w Studium nowe tereny inwestycyjne stanowią przyszłościową rezerwę/ofertę inwestycyjną dla gminy Trzebielino.

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 §24 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 terenów o funkcji mieszkaniowej;
- 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 obiekt figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków (historyczny park). Odpowiednie zapisy planu zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny zachowanie i ochronę obszaru zabytkowego parku objętego ochroną.

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie zmianą fizjonomii krajobrazu, głównie w związku z realizacją ewentualnej nowej zabudowy na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, na których w planie dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz związaną z produkcją rolniczą i przetwórstwem rolno-spożywczym. Ponadto wprowadzenie nowego zainwestowania na tereny produkcyjno-usługowe bądź modernizacja istniejących obiektów, może przyczynić się do poprawy walorów architektonicznych obszaru.

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 §24 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 chroniona ustaleniami planu jest istniejąca aleja drzew będąca także

pomnikiem przyrody.

W wyniku realizacji zapisów planu na terenach dotychczasowych użytków rolniczych, w tym na tereny występowania użytków rolnych klas chronionych (grunty klasy III), nastąpi zmiana przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Dla gruntów klas chronionych o powierzchni 0,2011 ha uzyskano w procedurze sporządzenia planu miejscowego zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (par. 7 Uchwały).

Plan miejscowy zmienia także dotychczasowe przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, co związane jest z przebiegiem ustalonej w planie drogi wewnętrznej oraz zmianą przeznaczenia terenu historycznego parku o charakterze leśnym na tereny zieleni urządzonej. Dla gruntów leśnych o powierzchni 2,8164 ha zmieniających przeznaczenie na cele nieleśne uzyskano zgodę Marszałka Województwa (par. 7 Uchwały).

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

Nie przewiduje się wpływu na istniejące i planowane w najbliższym otoczeniu obszaru opracowania 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 – obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków: historyczny park.

Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem i zapewni odpowiedni stan zachowania obszaru podlegającego ochronie. .

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 ze zm.).

Wprowadzone w planie nakazy urządzenia pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej przy granicach terenów o funkcji P/U oraz RU związanych w szczególności z funkcją hodowli i chowu zwierząt 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 gospodarczych na obszarze gminy. Ustalenia planu pozwolą na bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Dużą wartością ekonomiczną cechują się grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych oraz grunty leśne wykorzystywane gospodarczo. W wyniku realizacji ustaleń planu zmiana przeznaczenia gruntów rolnych dotyczy jedynie niewielkich fragmentów, zatem nie wpłynie to znacząco na obniżenie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie. Grunty leśne zmieniające przeznaczenie na cele nieleśne stanowią teren historycznego parku objętego ochroną konserwatorską, który nie jest wykorzystywany gospodarczo. W związku z powyższym nie nastąpi znaczące obniżenie potencjału leśnej przestrzeni produkcyjnej w gminie. 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.

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. Ponadto plan miejscowy zawiera ustalenia i zapisy uwzględniające położenie obszaru planu w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania, co wynika z wniosku resortu obrony narodowej. W południowej części planu znajdują się tereny zamknięte ustanowione decyzją Ministra właściwego do spraw Transportu (pokazano na rysunku planu).

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 nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. 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 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 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 uwag nie wniesiono.

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 umożliwia rozwój terenów o funkcji gospodarczej oraz związanych funkcją produkcji rolniczej jednocześnie chroniąc poprzez zapisy planu interes mieszkańców – minimalizacja potencjalnych konfliktów przestrzennych. .

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 §12-24 uchwały.

Przedmiotem planu miejscowego jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, w tym dla terenów o funkcjach gospodarczych.

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.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie terenu na obszarze aktualnie nieczynnej linii

kolejowej (tereny zamknięte) z uwzględnieniem możliwości przywrócenia transportu kolejowego na linii nr 212 Lipusz-Bytów-Korzybie, która zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego wskazana jest jako połączenie szczególnie ważne dla dostępności wewnętrznej województwa pomorskiego.

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, a obszar Zielina został wskazany jako jeden z priorytetowych do sporządzenia miejscowych planów 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 Zielin, 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 nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne ani w ramach 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 nie będzie skutkowało 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 nie będzie skutkowała koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych ale może skutkować koniecznością 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 znacząco 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, z późn. 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,
- uzyskał zgodę właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze
- uzyskał zgodę właściwego Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne
- 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 i przeprowadził w dniu 06.08.2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 20.08.2020 r., w terminie tym 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