



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 31 stycznia 2017 r.

Poz. 426

### UCHWAŁA NR XIX/156/2016 RADY GMINY STUDZIENICE

z dnia 15 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Studzienice tj. dla nieruchomości oznaczonych ewidencyjnie jako działki nr 287/2 i nr 60/7 położone w miejscowości Sominy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VII/48/2015 Rady Gminy Studzienice z dnia 25 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Studzienice tj. dla nieruchomości oznaczonych ewidencyjnie jako działki nr 287/2 i nr 60/7 położone w miejscowości Sominy

#### **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Studzienice” zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/265/2010 Rady Gminy Studzienice z dnia 17 czerwca 2010 r. zmienionego Uchwałą Nr III/17/2015 Rady Gminy Studzienice z dnia 5 lutego 2015 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Studzienice tj. dla nieruchomości oznaczonych ewidencyjnie jako działki nr 287/2 i nr 60/7 położone w miejscowości Sominy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działek nr 287/2 i 60/7 położonych w miejscowości Sominy, gmina Studzienice o powierzchni 1,7662 ha. Granice obszaru objętego niniejszym planem przedstawia załącznik graficzny Nr 1 do uchwały w skali 1:1000, zwany rysunkiem planu.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu jako MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczone na rysunku planu jako MN/U,
- 3) teren zieleni urządzonej, rekreacji i wypoczynku oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U,
- 4) tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku planu jako **KDX**
- 5) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu jako **KX**.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1, określone w Rozdziale 2 i 3 niniejszej Uchwały,
- 2) uchwalę - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Studzienice,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu,
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy bryły budynku, której nie można przekroczyć w stronę drogi (z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię wykuszy, okapów, schodów, podestów, balkonów, pochylni, wiatrołapów itp.),
- 7) usługach o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla pomieszczeń mieszkalnych,
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach,
- 9) przepisach - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą,
- 10) harmonijnym charakterze zabudowy - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji, dachu oraz ich kolorystyka),
- 11) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć związane z budynkami urządzenia budowlane i budowle w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, takie jak: przyłącza i sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne a także z zakresu łączności publicznej,
- 12) symbolu terenu - należy przez to rozumieć identyfikacyjne literowe oznaczenie terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i ogólne zasady zagospodarowania terenów**

#### **§5**

1. Przeznaczenie terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych od strony terenów komunikacji,
- 2) wprowadza się zakaz stosowania tynków w kolorach jaskrawych, agresywnych,
- 3) obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują przepisy związane z położeniem terenów objętych niniejszą uchwałą w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009; zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,
- 2) realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych gatunków ptaków ze względu, na które utworzono obszar Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 - na etapie i projektowania i realizacji postanowień planu należy zapewnić warunki niezbędne do ochrony siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków tego obszaru,
- 3) na obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowionych zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,
- 4) przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną,
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
- 6) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
- 7) projekty budowlane powinny być dostosowane do istniejącej rzeźby terenu z uwzględnieniem istniejącej zieleni i zadrzewienia,
- 8) realizacja postanowień planu nie może stać się przyczyną nadmiernej wycinki drzew na terenie a planowane zainwestowanie należy wkomponować w istniejącą zieleń-drzewa,
- 9) prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum,
- 10) zaleca się wykorzystanie zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych,
- 11) na etapie projektowania i realizacji inwestycji zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu,
- 12) zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych,
- 13) na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, określone w obowiązujących przepisach,
- 14) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winno się podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów,
- 15) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi,
- 16) zalecane jest pozostawienie jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami,

- 17) obowiązują dodatkowe zasady, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu,
- 18) na całym terenie należy zapewnić dostęp do jeziora wzdłuż jego brzegu w odległości co najmniej 1,5 m od linii brzegowej.
- 19) wprowadza się zakaz prowadzenia usług kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
  6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu.
  7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.
  8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: ustalono w Rozdziale 3.
  9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
  10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu lub z ciągów pieszo-jezdných KDX, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 dla danego terenu,
    - 2) wody opadowe z połąci dachowych należy odprowadzać do gruntu w granicach działki lub do odbiornika,
    - 3) zaopatrzenie w wodę:
      - a) docelowo z sieci gminnej,
      - b) do czasu włączenia do sieci gminnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej na terenie 4 MN/U studni głębinowej,
    - 4) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
      - a) docelowo do sieci gminnej,
      - b) do czasu włączenia do sieci gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejących szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie 4 MN/U i 2 MN,
    - 5) zasilanie w energię elektryczną:
      - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
      - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w tym możliwość sytuowania stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki,
      - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci elektroenergetycznych,
    - 6) w trakcie realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przebieg istniejących sieci energetycznych i urządzeń elektroenergetycznych a w razie wystąpienia kolizji dopuszcza się ich przebudowę,
    - 7) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC,
    - 8) wprowadza się nakaz wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością ich łatwego wywozu, wygląd pojemników do gromadzenia odpadów nie powinien wpływać negatywnie na walory estetyczno- widokowe otaczającego krajobrazu,
    - 9) w projektowanych obiektach zaleca się przewidzieć ogrzewanie nieuciążliwe dla środowiska np elektryczne, olejowe lub gazowe,
  - 10) obowiązują dodatkowe zasady, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu,

- 11) dopuszcza się wydzielenie w miarę potrzeb działek pod lokalizację infrastruktury technicznej,
  - 12) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 13) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
    - a) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami,
    - b) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
    - c) wszystkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy,
    - d) należy przewidzieć wykonanie instalacji telekomunikacyjnych wewnątrz projektowanych budynków ze sprowadzeniem ich do wspólnego punktu, do którego doprowadzone zostanie przyłącze telekomunikacyjne,
  - 14) na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu przed wydaniem pozwolenia na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych,
  - 15) w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu**

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1MN**,
- 2) **2MN**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 dopuszcza się:
  - a) przebudowę i nadbudowę istniejących budynków w celu dostosowania do funkcji mieszkalnych,
  - b) wymianę istniejących budynków,
  - c) rozbudowę istniejących budynków w celu dostosowania do funkcji mieszkalnych z uwzględnieniem istniejącej zieleni,
  - d) lokalizację obiektów małej architektury,
  - e) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych,
- 2) na terenie o którym mowa w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się budowę dodatkowo maksymalnie 2 budynków mieszkalnych na wydzielonych działkach (orientacyjna lokalizacja jak na rysunku planu), z uwzględnieniem istniejącej zieleni,
- 3) na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się
  - a) nakaz zachowania harmonijnego charakteru zabudowy,

- b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni i ukształtowania terenu pod o ile to nie jest w sprzeczności z ustaleniami zawartymi w uchwale dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 3.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna od drogi linia zabudowy - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
  - 3) geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy wysokie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°, wysokości głównej kalenicy do 8,0 m,
  - 4) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni terenu,
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 % powierzchni terenu,
  - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach brązu, naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym lub materiałami naturalnymi jak gont, trzcina itp.,
  - 7) zaleca się zachowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i wykończeniowych (np. drewno, kamień, cegła) w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - 8) inwestycje należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie gabarytami i formą architektoniczną w otaczającą przyrodę,
  - 9) intensywność zabudowy 0,1-0,6.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się podział na działki budowlane (orientacyjny podział pokazano na rysunku planu) według następujących zasad:
    - a) na terenie 1 MN dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 4 działki budowlane,
    - b) na terenie 2 MN dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 7 działek budowlanych,
    - c) kat położenia nowo wydzielonych działek budowlanych - prostopadle w stosunku do pasa drogowego drogi gminnej (dopuszcza się tolerancje do +/- 10°),
  - 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną,
  - 3) dopuszcza się łączenie działek, o których mowa w pkt 1 w celu realizacji jednego zamierzenia.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna:
    - a) dla terenu 1 MN z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu i ciągów pieszo-jezdnymi 7 KDX i 8 KDX,
    - b) dla terenu 2 MN z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu i ciągu pieszo-jezdnego 7 KDX,

- 2) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo (w ilość tę wlicza się również miejsca postojowe w garażu),
- 3) wprowadza się nakaz wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością ich łatwego wywozu, wygląd pojemników do gromadzenia odpadów nie powinien wpływać negatywnie na walory estetyczno widokowe otaczającego krajobrazu,
- 4) dodatkowo obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5 ust. 10.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się w wysokości: 30%,

§ 7. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolami:

- 1) **3 MN/U, 4 MN/U,**
- 2) **5 MN/U.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 dopuszcza się:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy lub mieszkalno- usługowy,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury,
  - c) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych,
- 2) na terenie o którym mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się:
  - a) budynek gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy,
  - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków,
  - c) wydzielenie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa,
- 3) na terenach o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 wprowadza się:
  - a) nakaz zachowania harmonijnego charakteru zabudowy,
  - b) nakaz zachowania istniejącej zieleni i ukształtowania terenu,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i kraj obrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna od drogi linia zabudowy - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
- 3) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: dachy wysokie o dwuspadowym układzie głównych połaci dachowych i symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°, wysokości głównej kalenicy do 9,0 m,
  - b) pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°, wysokości głównej kalenicy do 5,0 m,

- 4) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni terenu,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 % powierzchni terenu,
- 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach brązu, naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym lub materiałami naturalnymi jak gont, trzcina itp.,
- 7) zaleca się zachowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i wykończeniowych (np. drewno, kamień, cegła) w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 8) inwestycje należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie gabarytami i formą architektoniczną w otaczającą przyrodę,
- 9) intensywność zabudowy 0,1 -0,6.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału,
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 3 MN/U z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania,
  - b) dla terenu 4 MN/U z ciągu 8 KDX,
  - c) dla terenu 5 MN/U z ciągu 7 KDX,
- 2) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo (w ilość tę wlicza się również miejsca postojowe w garażu),
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć miejsca postojowe dla funkcji usługowej w ilości co najmniej 2 miejsca postojowe/ 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) wprowadza się nakaz wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów z możliwością ich łatwego wywozu, wygląd pojemników do gromadzenia odpadów nie powinien wpływać negatywnie na walory estetyczno widokowe otaczającego krajobrazu,
- 5) dodatkowo obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5 ust. 10.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się w wysokości: 30%.

**§ 8.1.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej, rekreacji i wypoczynku oznaczony na rysunku planu symbolem **6 ZP/U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się: a) realizację ścieżek spacerowych i rowerowych,
- b) realizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- c) lokalizację obiektów małej architektury,
- d) realizację placów zabaw,



- e) realizację boisk sportowych,
  - f) zieleń z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych,
- 2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się
- a) nakaz zachowania harmonijnego charakteru zabudowy,
  - b) nakaz zachowania istniejącej zieleni i ukształtowania terenu,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5 ust. 10.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się w wysokości: 30 %.

**§ 9. 1.** Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami 7 KDX, 8 KDX.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- a) obiekty i urządzenia związane z obsługą ciągów,
  - b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) na terenach o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5 ust. 10.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się w wysokości: 30 %.

**§ 10. 1.** Wyznacza się teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu 9 **KX**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) obiekty i urządzenia związane z obsługą ciągu,
- b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

2) na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 3,0 m (zgodnie z rysunkiem planu).

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5 ust. 10.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się w wysokości: 30 %.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy porządkowe i końcowe**

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Studzienice.

**§ 12.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Studzienice.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

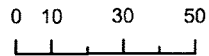
**mgr Artur Kobiella**

Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego

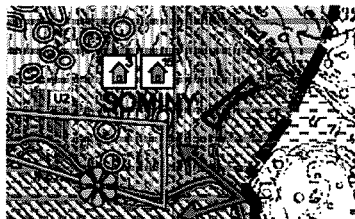
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU  
GMINY STUDZIENICE, T.J. DLA NIERUCHOMOŚCI OZNACZONYCH EWIDENCYJNIE JAKO  
DZIAŁKI NR 287/2 I NR 60/7 POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI SOMINY**

**Załącznik Nr 1** Poz. 426  
do Uchwały Nr XIX/156/2016  
Rady Gminy Studzienice  
z dnia 15 grudnia 2016 r.

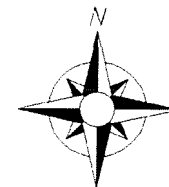
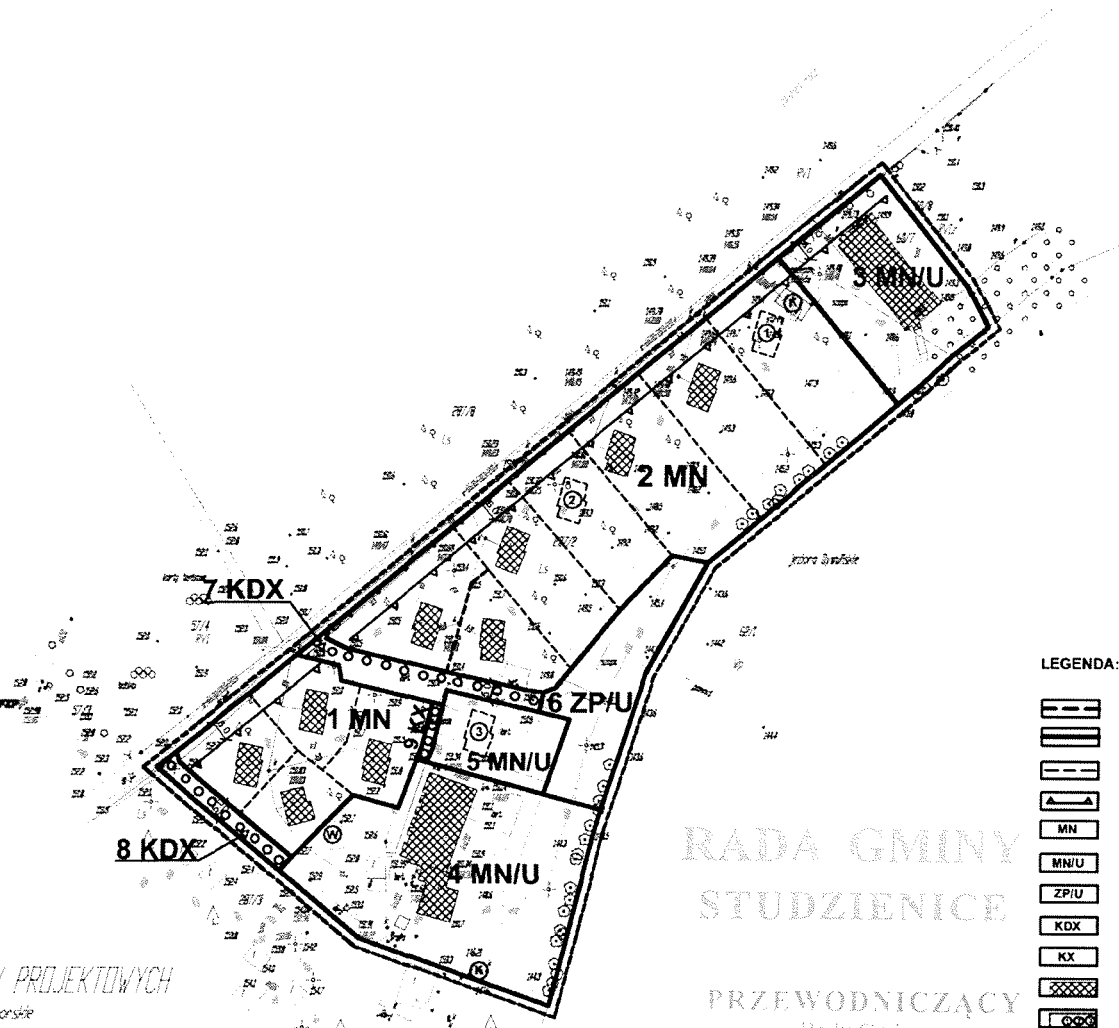
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STUDZIENICE



- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- KORIDZ EKologiczny DOLNY WOI I ZBRZYCY
- ZAGROZENIE POROZDIA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA WK
- OBZARY, DLA KOTRYCH OBMA JEST ZOBOWIĄZANA LUB ZABRANIA SPORZĄDZIĆ WYKAS:**
- ZE WZGLEDU NA WYSTĘPIENIE UWARUNKOWANIA MIEJSCOWE, POWIĄZANIA DOBRO I KIERUNKI W WYSTĘPIENIU



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO - ORIENTACYJNE
- MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
- ZP/U TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ REKREACJI I WYPOCZYWKU
- KDX TERENY CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
- KX TERENY CIĄGU PIESZEGO
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA NOWYCH BUDYNKÓW

RADA GMINY  
STUDIENICE  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

Artur Kobiella  
mgr Artur Kobiella

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- SZCZELNY ZBIORNIK BEZODPŁYWOWY
- STUDIUM GŁĘBINOWA

PROJEKTANT: mgr inż. arch Ewa Domozych

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY STUDIENICE

MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

wykonawca: GIN CELEKOPRES Anna Rybicka  
www.geodezja-bytom.pl  
tel. 666-072-999  
kierownik robót: inż. Anna Rybicka, upr. 21647, zakres 1

no jedynictwa pomorskie  
parafii bytomski  
jednostka ewidencyjna Studzienice 02102\_01  
obszar ewidencyjny Sominy 100101  
działka nr 287/2

sekcja mapy zasadniczej 1621318012  
skala 1:1000, układ współrz. 2000, pa. Kransstad 1861 (106640.1258.2015)  
Mapę sporządzono na podstawie istniejącej mapy zasadniczej oraz pomiaru z 24-11-2015  
Mapa nie zawiera informacji o obrzeżeniach sukcesywnie ujemnych i kształtów miejscowych  
Łącznie z mapą ewidencyjną gruntów określono na niej granice oznaczenia użytku gruntowego  
i kontury klas glebozwiązków i kolorów zielonych oraz granice własności (działalności) nieruchomości  
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wyliczonych na tej mapie urządzeń podziemnych,  
które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.  
W zakresie map występują projekty uzgodnione w ZUP.

**Załącznik Nr 2**

do Uchwały Nr  
XIX/156/2016  
Rady Gminy Studzienice  
z dnia 15 grudnia 2016 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Studzienice tj. dla nieruchomości oznaczonych ewidencyjnie jako działki nr 287/2 i nr 60/7 położone w miejscowości Sominy.**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.),

Rada Gminy Studzienice stwierdza, co następuje:

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2016. do 24 października 2016 r. oraz w ustawowo wyznaczonym terminie co najmniej 14 dni po okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 7 listopada 2016 r. nie wniesiono żadnych uwag.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Artur Kobiella*  
mgr Artur Kobiella

**Załącznik Nr 3**

do uchwały  
Nr XIX/156/2016  
Rady Gminy Studzienice  
z dnia 15 grudnia 2016 roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Studzienice tj. dla nieruchomości oznaczonych ewidencyjnie jako działki nr 287/2 i nr 60/7 położone w miejscowości Sominy.**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.),

Rada Gminy Studzienice stwierdza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) zadania własne gminy. Do zadań własnych gminy należy realizacja: wodociągów i kanalizacji sanitarnej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się docelowo podłączenie terenu do sieci wodociągowej. Do czasu jej realizacji plan dopuszcza indywidualne ujęcie wody. Realizacja ustaleń planu nie jest więc uwarunkowana wykonaniem wodociągu.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się docelowo podłączenie wszystkich terenów do kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej realizacji czasowo plan przewiduje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych szczelnych zbiorników na ścieki. Realizacja ustaleń planu nie jest więc uwarunkowana wykonaniem kanalizacji sanitarnej.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy

*Artur Kobiella*  
mgr Artur Kobiella