



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 20 lipca 2020 r.

Poz. 3206

UCHWAŁA NR XI/117/2020 RADY GMINY STUDZIENICE

z dnia 12 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centrum miejscowości Studzienice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 713), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. z 2020 r., poz. 293) oraz uchwały Nr XXXII/290/2018 Rady Gminy Studzienice z dnia 11 października 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w centrum miejscowości Studzienice, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Studzienice projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Studzienice”, uchwalonego 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., Rada Gminy Studzienice uchwała, co następuje: Rozdział 1. Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centrum miejscowości Studzienice, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje nieruchomości o łącznej powierzchni 1,81 ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) Rysunek planu – wykonany na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Bytowie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 3) tereny zabudowy usług kultu religijnego, oznaczone symbolem UK;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZU;
- 5) tereny infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone symbolem E;
- 6) tereny komunikacji, oznaczone symbolem KS;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. Przedmiotem ustaleń części graficznej planu są:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowo-cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości od dróg;
- 6) przebieg linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi;
- 7) obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

§ 4. Ustalenia ogólne planu określające sposób zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów obowiązują na całym obszarze objętym planem.

§ 5. Realizacja nowej zabudowy i zainwestowania oraz modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać: przepisów odrębnych; norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych; wymagań określonych w Rozdziałach II i III, z zastrzeżeniem § 6 i § 7.

§ 6. Dopuszcza się adaptację budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg z możliwością ich remontów, modernizacji, przebudowy,

a także rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszenia odległości budynku od krawędzi jezdni dróg, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu.

§ 7. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu,

o którym mowa w § 1 uchwały;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Studzienice,

o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny

o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej i podziemnej) do zewnętrznej krawędzi jezdni bądź linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: – okapów, daszków, schodów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz innych detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię więcej niż 2,0 m; – infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu, oraz małej architektury;

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość: – dla budynków, liczoną zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065); – dla pozostałych obiektów budowlanych, wysokość całkowitą obiektu mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego; wysokość zabudowy nie dotyczy systemów infrastruktury technicznej oraz elementów zabudowy, dla których uwarunkowania technologiczne związane z funkcją terenu wymagają zastosowania odmiennych parametrów;

9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

10) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności z zakresu: – usług publicznych, jak: administracja publiczna, usługi nauki, oświaty, zdrowia, opieki socjalnej, porządku publicznego, kultu religijnego, rekreacji i sportu, kultury oraz inne podobne; – usług komercyjnych, jak: usługi turystyki oraz zakwaterowania, handlu, gastronomii, łączności, finansowe, biura, sale konferencyjne i wystawiennicze oraz działalność rzemiosła usługowego, związana z wykonywaniem wolnych zawodów, niepowodująca przekroczeń obowiązujących standardów ochrony środowiska;

11) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć teren o szerokości 15,0 m, przebiegający wzdłuż osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonej lokalizacją słupów (7,5 m w obu kierunkach), w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, ustalone w niniejszej uchwale, wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko;

12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się elementów budynku lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, nieobudowanych elementów budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody i inne detale architektoniczne) oraz obiektów pomocniczych (altany, szklarnie);

13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, mierzony na poziomie posadzki po obrysie ścian zewnętrznych wszystkich kondygnacji budynku, bądź w przypadku innych obiektów budowlanych, po obrysie zewnętrznym naziemnej części obiektu, przy czym: – za kondygnację budynku, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, w tym kondygnacje całkowicie lub częściowo położone poniżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i magazynowe; – w przypadku działek geodezyjnych przeciętych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, za

powierzchnię działki budowlanej należy przyjąć powierzchnię działki znajdującej się w obrębie danego obszaru funkcjonalnego, właściwego dla projektowanej zabudowy, wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi. Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego W celu ochrony i właściwego kształtowania ładu przestrzennego terenów objętych planem, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji kolorystyki elewacji zewnętrznych obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.;
- 3) obowiązuje uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące potencjalnie bądź zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009, utworzonym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. (Dz.U. 2008, Nr 198, poz. 1226) oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. (Dz.U. 2011, Nr 25, poz. 133), dla którego ustanowiono plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1183, Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1161) – w granicach obszaru zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, naruszających integralność obszaru oraz wpływających negatywnie na gatunki będące przedmiotem ochrony, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

4. Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

5. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i ludzi, ustala się:

- 1) w przypadku wytworzenia odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych, należy zapewnić odbiór i unieszkodliwienie przez specjalistyczne służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach chronionych akustycznie, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 112);
- 3) projektowane użytkowanie oraz zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 4) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych należy podczyścić w stopniu umożliwiającym spełnienie obowiązujących wymogów prawnych, zgodnie

z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r.

w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311);

- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz tworzenia stałych hałd i nasypów;
- 6) w zagospodarowaniu terenu zachować powierzchnie biologicznie czynne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach terenów objętych planem, na obszarze oznaczonym symbolem UK.1 obejmuje się ochroną istniejący kościół rzymskokatolicki filialny p.w. Świętej Trójcy, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków; dla terenu ustala się:

- 1) ochronę oraz zachowanie historycznych cech budynku: – wysokość budynku - obowiązuje zakaz nadbudowy; – geometria dachu - obowiązuje zachowanie istniejącego układu dwuspadowego połąci dachowych wraz z kątem nachylenia połąci, symetrycznym układem głównej połąci dachowej oraz równoległym kierunkiem kalenicy względem drogi powiatowej, bez możliwości realizacji dodatkowych lukarn; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych z zastosowaniem dachówki ceramicznej lub betonowej; – bryła budynku - obowiązuje zachowanie historycznej bryły budynku od strony południowej, zachodniej i wschodniej; obowiązuje zachowanie i konserwacja oryginalnej stolarki okiennej, w tym zachowanie rozmieszczenia, kształtów i wielkości istniejących otworów okiennych wraz z liczbą i proporcją kwater, układem szprosów oraz kolorystyką stolarki okiennej; obowiązuje zachowanie rozmieszczenia otworu drzwiowego wejścia głównego oraz, w przypadku wymiany drzwi wejściowych, ich odtworzenie w pierwotnym kształcie według zachowanej ikonografii; – detal architektoniczny - obowiązuje zachowanie istniejących podziałów elewacji, zdobień oraz łukowych obramień okiennych; – obowiązuje zachowanie i konserwacja wewnętrznych elementów zabytkowych.
- 2) zakaz docieplania budynku z zewnątrz na ścianach z elewacjami ceglanyymi; docieplanie pozostałych ścian budynku należy realizować przy użyciu materiałów nawiązujących do historycznego charakteru obiektu (jak m.in. cegła, tynk, kamień do wysokości posadzki parteru), z zachowaniem historycznej kompozycji budynku oraz w nawiązaniu do istniejącej kolorystyki;
- 3) obowiązuje zachowanie kolorystyki budynku opartej na barwach ceglanych;
- 4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 282); w przypadku odkrycia podczas prowadzenia prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

§ 12. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 13. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Rozdziale II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.), ustala się dla terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1000 m²;
- 2) szerokość frontu – 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego – 90 z tolerancją 30.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziełów geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

4. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 5, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami MN.1-MN.4 – 800 m²

5. Zasady podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 4, nie dotyczą wydziełów geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej oraz podziałów z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiednich, niezbędnych dla poprawy warunków ich zagospodarowania.

§ 15. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Ustala się pasy technologiczne dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV - 15,0 m (7,5 m od osi linii wyznaczonej lokalizacją słupów po obu jej stronach), w granicach których wprowadza się zakaz realizacji zadrzewień i zalesień oraz zakaz tworzenia hałd i nasypów; lokalizacja zabudowy w pobliżu linii elektroenergetycznych powinna uwzględniać przepisy rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

2. W przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania Polskich Norm oraz przepisów odrębnych.

4. Dla obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Obszary, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem z systemem dróg zewnętrznych stanowią: – drogi gminne nr: 183036G (ul. Górna); 183037G (ul. Wąska), znajdujące się poza granicami planu; – droga powiatowa nr 1780G relacji granica gminy – Ugoszcz – Studzienice – Sominy, znajdująca się poza granicami planu; – ciągi komunikacyjne zlokalizowane w granicach planu, dla których przebieg oraz parametry techniczne zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

2. Minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych dla lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą oraz potrzebami ruchu drogowego, należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych planu.

3. Układ drogowy ustalony w planie może być uzupełniany o ciągi piesze i rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługa komunikacyjna obszarów przylegających do dróg publicznych powinna się odbywać za pośrednictwem istniejących zjazdów i dróg niższej kategorii; lokalizacja nowych zjazdów możliwa jest za zgodą i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę drogi.

5. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba miejsc postojowych wynosi 6-15 stanowisk.

6. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych powinny być wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy z gminnej sieci wodociągowej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w oparciu o projekty budowlane inwestycji, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 3) W granicach terenu objętego planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych

- 1) Dla terenów istniejącej i planowanej zabudowy obowiązuje odprowadzanie ścieków systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z uwzględnieniem wymogów przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.);
- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w oparciu o projekty budowlane inwestycji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 3) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych

- 1) Wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;
- 2) Docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z terenów zanieczyszczonych i dróg, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami

- 1) Gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Telekomunikacja

- 1) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

6. Zaopatrzenie w energię cieplną

- 1) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować w oparciu o zbiorcze lub indywidualne źródła dystrybucji ciepła z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii.

7. Elektroenergetyka

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację i remont linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia (w tym kablowanie istniejących linii napowietrznych) oraz stacji transformatorowych, w uzgodnieniu i na warunkach technicznych określonych przez dysponenta sieci, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) W przypadku ewentualnych kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej z istniejącą zabudową oraz infrastrukturą techniczną, planowane sieci i urządzenia należy przystosować do nowych warunków pracy w sposób wykluczający kolizje, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, modernizację i remont sieci niskiego i średniego napięcia wraz z niezbędną dla prawidłowego ich funkcjonowania infrastrukturą techniczną w zakresie występujących potrzeb, w oparciu o projekty budowlane inwestycji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

§ 19. Wymagania z zakresu obrony cywilnej

1. W zagospodarowywaniu terenu objętego planem należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązuje informowanie Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku, o lokalizacji stałych i tymczasowych obiektów o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne i gospodarcze;
- 2) garaże wolnostojące bądź wbudowane w bryły budynków;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 5) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%; maksymalna powierzchnia zabudowy dla nowopowstających budynków mieszkalnych nie więcej niż 150 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,4;
 - b) minimalny 0,1;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m;
 - b) budynków gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m;

5) geometria dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-50°, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 20°-45°;
 - c) zakaz stosowania głównych połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w płaszczyźnie pionowej;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych, brązach, szarościach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) elewacja obiektów budowlanych – tynki gładkie, fakturowe, materiały naturalne (drewno, cegła, kamień, szkło); obowiązuje zakaz stosowania materiałów syntetycznych typu siding oraz blach trapezowych;
- 8) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny w formie obiektu bądź naziemnych miejsc postojowych;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg publicznych, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 17 oraz ustaleń szczegółowych.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U.1, U.2, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy usługowej wraz z niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania terenu infrastrukturą towarzyszącą.

2. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki usługowe;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obiekty małej architektury, place publiczne, zieleń urządzone;
- 4) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe oraz zjazdy z dróg publicznych.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,2;
 - b) minimalny – 0,1;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym druga jako poddasze użytkowe; wysokość całkowita do 8,0 m;
- 5) geometria dachów dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-50°; zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w płaszczyźnie pionowej;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) elewacja obiektów budowlanych – tynki gładkie, fakturowe, materiały naturalne (drewno, cegła, kamień, szkło); obowiązuje zakaz stosowania okładzin typu siding oraz blach trapezowych;

- 8) obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia, lecz nie mniej niż 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie, oznaczonych symbolem KS.1;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z istniejącym stanem zainwestowania oraz rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów: – dla terenu oznaczonego symbolem U.1 z drogi powiatowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie poprzez istniejący zjazd oraz drogę KDW.1; – dla terenu oznaczonego symbolem U.2 z drogi powiatowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie poprzez istniejący zjazd bądź działkę nr ewid. 212 i drogę KDW.1.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem UK.1, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację obiektów sakralnych.

2. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynek sakralny – kościół;
- 2) infrastruktura techniczna oraz obiekty i urządzenia obsługi przeznaczenia podstawowego terenu;
- 3) elementy małej architektury oraz zieleń urządzona;
- 4) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 1,2;
 - b) minimalny – 0,1;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m;
- 5) geometria dachów dach stromy dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych elewacje budynku w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach ceglanych; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych;
- 7) obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych – należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenu, lecz nie mniej niż 10, z terenu istniejącego parkingu oznaczonego symbolem KS.1, oraz z terenu parkingu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicami planu;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z istniejącym stanem zainwestowania oraz rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

5. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem E.1, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację stacji transformatorowej.

2. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona.

3. Obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej, znajdującej się w sąsiedztwie, poprzez drogę wewnętrzną KDW.1 z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 17 oraz ustaleń szczegółowych.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KS.1,

z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację parkingu zbiorowego wraz z niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania terenu infrastrukturą techniczną oraz infrastrukturą wyposażenia technicznego dróg.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się lokalizację obiektów niezwiązanych z komunikacją i obsługą ruchu komunikacyjnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) infrastruktura techniczna oraz obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacyjną;
- 2) obiekty i elementy małej architektury oraz zieleń urządzona;
- 3) dojścia i dojazdy.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,4;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,0 m;
- 5) geometria dachów dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 30°-45°;
- 6) kolorystyka obiektów budowlanych elewacje budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, bieli, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na barwach ceglanych, szarościach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) elewacja obiektów budowlanych – tynki gładkie, fakturowe, materiały naturalne (drewno, cegła, kamień, szkło); obowiązuje zakaz stosowania okładzin typu siding oraz blach trapezowych.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej oraz wewnętrznej, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 17 oraz ustaleń szczegółowych.

6. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZU.1,

z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną.

2. Na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zieleń urządzona oraz elementy małej architektury;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.1, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dojścia i dojazdy.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – szerokość zmienna, od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych. Rozdział 4. Przepisy szczególne

§ 27. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN.1 – MN.4 – 30 %;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami U.1, U.2 – 30 %;
- 3) dla pozostałych terenów – 1%. Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Studzienice.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Studzienice.

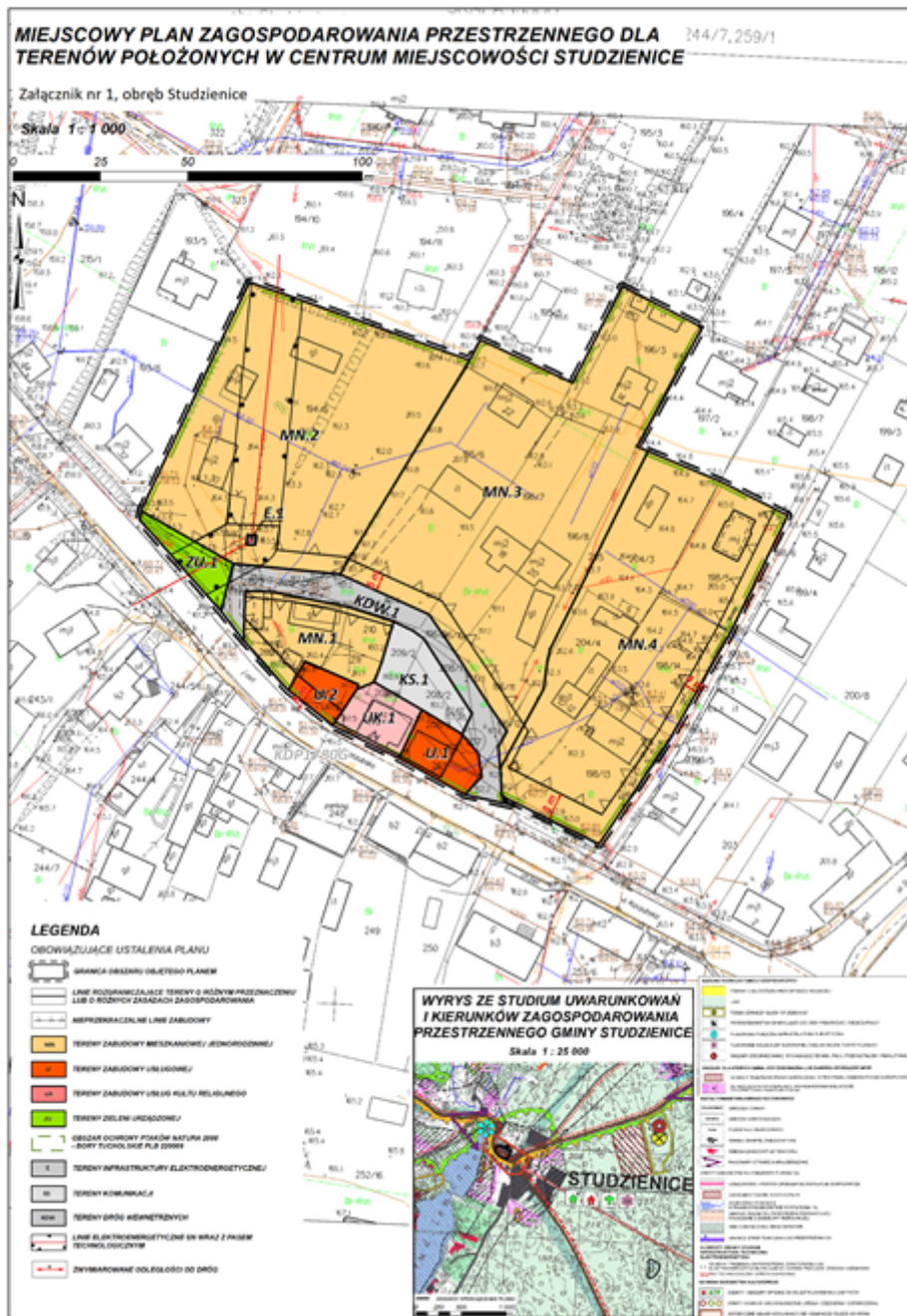
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Piotr Parlak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/117/2020
 Rady Gminy Studzienice
 z dnia 12 czerwca 2020 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/117/2020
Rady Gminy Studzienice
z dnia 12 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Studzienice o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293), Rada Gminy Studzienice zarządza, co następuje:

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz w ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag, do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/117/2020
Rady Gminy Studzienice
z dnia 12 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Studzienice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293), Rada Gminy Studzienice zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu Gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno – Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy Studzienice, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.