

Uchwała Nr XVII/140/2026
Rady Gminy Studzienice
z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 57/5 położonej w miejscowości Sominy, gmina 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 2025 r., poz. 1153 ze zm.), 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 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), oraz uchwały Rady Gminy Studzienice Nr XLVI/400/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 57/5 położonej w miejscowości Sominy, gmina 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 57/5 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice – zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

1. Załącznik Nr 1 – rysunek planu, obejmujący obszar o łącznej powierzchni 0,3095 ha, wykonany na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Bytowie, w skali 1:1000, na którym określono:

- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- przeznaczenie terenu, określone symbolem cyfrowo-literowym;
- nieprzekraczalną linię zabudowy;
- zwymiarowane odległości;
- obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
- oznaczenia informacyjne.

2. Załącznik Nr 2 – 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.

3. Załącznik Nr 3 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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 nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, linie zabudowy, geometrię dachów 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 terenu;
- 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.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak tego rodzaju terenów i obiektów;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań.

§ 5. Realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenu, nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) wymagań określonych w Rozdziałach 2 i 3.

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

§ 7. 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;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie zasadniczej wektorowej nr kancelaryjny G.6621.1126.2025 z dnia 25 kwietnia 2025 r;

- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej i podziemnej) do 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia, nie powoduje z nim kolizji oraz stanowi mniej niż połowę dopuszczonej na działce powierzchni zabudowy.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 8. 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 z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej 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.

§ 9. 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 mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych.

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. Obszar objęty planem znajduje się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd GW200027 nr 27 oraz w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych JCWP RW2000182923729 Zbrzyca – dla terenu obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) w zakresie wskaźników biologicznych i fizykochemicznych wód.

5. Dla terenu IMN wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

6. 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) obowiązuje zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
- 3) w zagospodarowaniu terenu zachować powierzchnie biologicznie czynne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

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

1. W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty 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 2024 r., poz. 1292 ze zm.).

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych – w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy.

3. W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony konserwatorskiej; dla krajobrazów kulturowych, stanowiących antropogenicznie ukształtowaną przestrzeń, obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe planu.

§ 11. 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 i nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 12. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

§ 13. 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 (Dział III) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek – 12,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 30°.

3. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 4, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

4. Zasady scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 2, oraz zasady podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 3, nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

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

1. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

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

§ 15. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Tereny, 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.

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

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenu objętego planem stanowi system istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, tj. droga gminna (ul. Wczasowa), oznaczona na rysunku planu symbolem KDG.

2. 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 stanowisk wynosi 6-15, oraz dwa miejsca w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 16-40.

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

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Z istniejącej sieci wodociągowej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, budowę sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 200 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych;
- 3) Należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń wodociągowych;
- 4) W granicach terenu objętego planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych:

- 1) Obowiązuje odprowadzanie ścieków systemem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 300 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych;
- 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 bądź do systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) 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 terenów objętych 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 możliwością wykorzystania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii.

7. Elektroenergetyka:

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną dla obiektów tego wymagających z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) W granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod teren usług turystyki, wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie parterowych budynków wolnostojących.

3. W ramach zagospodarowania terenu mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenu;
- 2) infrastruktura techniczna oraz garaże i budynki gospodarcze;
- 3) obiekty małej architektury (altany, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 4) dojścia, dojazdy oraz parkingi.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%, i nie więcej niż 200 m² na 1 budynek;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,3;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 5) wysokość zabudowy – dla zabudowy mieszkalnej do 2 kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – do 9,0 m;
 - b) usługowych – do 7,0 m;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m;
- 6) geometria dachów – dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 30°-50° z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku;
- 7) kolorystyka obiektów budowlanych – elewacje budynków i budowli oparte na odcieniach bieli, piasku, szarości lub tradycyjnego materiału ceramicznego (cegły, klinkieru); dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na odcieniach od szarości do grafitu; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz materiałów syntetycznych typu siding;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - dla zabudowy jednorodzinnej: nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usługowych: nie mniej niż 2 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;

9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi gminnej, znajdującej się w sąsiedztwie.

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

Rozdział 4.

Przepisy szczególne

§ 19. 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 stawkę opłaty planistycznej w wysokości 30%.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Studzienice.

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

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

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/2026 Rady Gminy Studzienice z dnia 19 marca 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 57/5 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy Studzienice Nr XLVI/400/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 57/5 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą oraz zakresem wymaganych ustaleń obligatoryjnych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm., dalej „ustawa”).

Celem sporządzenia niniejszych zmian planistycznych jest wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie ze złożonym wnioskiem inwestorskim, w zakresie zgodnym z ustaleniami obowiązującego studium.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu miejscowego sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo będzie silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto, sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników zabudowy z uwzględnieniem i w dostosowaniu do charakteru i specyfiki zabudowy występującej w sąsiedztwie;
 - obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, określoną na rysunku planu;
 - zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:

- umożliwienie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy zmian planistycznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:
 - określenie gabarytów i formy zabudowy oraz kolorystyki obiektów budowlanych w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie oraz jej charakterystycznych cech. Planowane zainwestowanie stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Sominy.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu - uwzględniono poprzez:
 - obowiązek zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej;
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi;
 - lokalizację zabudowy poza terenami złóż kopalin.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:
 - obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków w sytuacji przypadkowych odkryć archeologicznych;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (...) - uwzględniono poprzez:
 - wykluczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
 - wykluczenie przedsięwzięć klasyfikowanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:
 - określenie stawki procentowej opłaty planistycznej;
 - przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności - uwzględniono poprzez:
 - uwzględnienie złożonego przez właściciela nieruchomości wniosku w sprawie sporządzenia planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.
 - 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez:
 - określenie zasad modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:

- ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków w formie pisemnej bądź elektronicznej;
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej;
 - organizację ogólnodostępnego spotkania otwartego.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:
- zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112).
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:
- dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:
- brak konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych RI-III na cele nierolnicze.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniono poprzez:

- określenia przeznaczenia terenu zgodnie z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi, z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego (związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej), w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań oraz potrzeb lokalnej społeczności. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:
 - obsługę komunikacyjną terenu z wykorzystaniem istniejącej drogi publicznej.

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:
 - wyznaczenie terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:
 - wyznaczenie terenów inwestycyjnych w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:
 - wyznaczenie terenów inwestycyjnych w granicach istniejącej, wykształconej struktury osadniczej, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych.
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o wykształconej, zwartej strukturze przestrzenno-funkcjonalnej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą uchwały Rady Gminy Studzienice **Nr XVII/136/2016 z dnia 15 września 2016 r.** w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Studzienice oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Studzienice, wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości, oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych.

W opracowanym w analizie wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego założono, że planami miejscowymi obejmowane będą m.in.:

- obszary terenów rozwojowych (obszary koncentracji inwestycji),
- obszary, gdzie zachodzą bądź przewiduje się procesy urbanizacji mogące zagrozić zachwianiem równowagi środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- obszary wskazane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe wyniki analiz, wskazać należy, że przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego realizuje wszystkie ww. przesłanki, są zatem w pełni zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, realizując założenia dokumentu ujęte w wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu w zakresie adekwatnym do charakteru dokumentu, skorelowanym z wymogami ustawowymi dotyczącymi elementów obligatoryjnych i fakultatywnych projektu planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z całokształtu ustaleń planu. Wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu poprzez określenie warunków zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości w sposób umożliwiający korzystanie z nieruchomości osobom ze szczególnymi potrzebami, obejmujący m.in. dostępność informacyjno-komunikacyjną, architektoniczną oraz cyfrową.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowała negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy związanych z utratą wartości nieruchomości. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości.

W odniesieniu do inwestycji infrastrukturalnych, które należą do zadań własnych gminy, należy podkreślić, że dla terenów projektowanej zabudowy określa się zaopatrzenie we wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków do systemu istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższymi ustaleniami planu pozwalają na realizację zamierzeń inwestycyjnych bez konieczności ponoszenia obligatoryjnych wydatków po stronie gminnego samorządu, związanych z obsługą infrastrukturalną. W odniesieniu do inwestycji komunikacyjnych plan nie zakłada realizacji żadnych dróg publicznych.