



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 9 lipca 2014 r.

Poz. 2374

UCHWAŁA NR XXXIII/248/2014 RADY GMINY STUDZIENCE

z dnia 8 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 101/15 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)

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. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 101/15 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działki nr 101/15 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice o powierzchni 0,4005 ha. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny Nr 1 do uchwały w skali 1:500, zwany dalej rysunkiem planu.

3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 - rysunek planu ,
- 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) teren leśny oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

3. Zapisy tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przypisane są do poszczególnych terenów na rysunku planu.

4. Ustalenia graficzne naniesione są na rysunku planu i wyznaczają granice przestrzenne terenów, dla których stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe.

5. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 3. Ilekcć 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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Studzienice,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący Załączniki 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) 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 terenu

§ 4. 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 na 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) 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,
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
- 4) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
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: 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:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu,
- 2) obowiązują dodatkowe zasady, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały dla danego terenu.
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

§ 5. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej lub garażowo-gospodarczej,
 - c) wydzielenie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa,
 - 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 wprowadza się
 - a) nakaz zachowania harmonijnego charakteru zabudowy,
 - b) zakaz realizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, działalność ta nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 2) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych pochodząca ze źródeł usługowych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, a ich eksploatacja nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych, dla których te standardy ustalono, poza terenem objętym daną funkcją; standardy jakości środowiska muszą być również dotrzymane przez źródła komunikacyjne,
- 3) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
- 4) prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum,
- 5) przy opracowaniu projektów budowlanych obowiązuje analiza stateczności zbocza ustalająca warunki posadowienia oraz sposoby zabezpieczenia obiektów przed ewentualnymi skutkami zjawisk osuwiskowych,
- 6) zaleca się wykorzystanie zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych,
- 7) na etapie projektowania i realizacji inwestycji zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu,
- 8) wskazane jest stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych,
- 9) zalecane jest wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych sąsiadujących z planowaną zabudową,
- 10) na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, określone w obowiązujących przepisach;
- 11) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winno się podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów,
- 12) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi,
- 13) zalecane jest pozostawienie jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami,
- 14) projekty budowlane powinny być dostosowane do istniejącej rzeźby terenu,
- 15) realizacja postanowień planu nie może stać się przyczyną nadmiernej wycinki drzew na terenie oznaczonym na planszy planu jako MN; planowane zainwestowanie należy wkomponować w istniejącą zielen-drzewa,
- 16) obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 4 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 40-52°, wysokości głównej kalenicy do 9,0 m, równoległej do drogi (lub prostopadłej do bocznej granicy działki),
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych: dachy wysokie dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-52°, wysokości głównej kalenicy do 6,0 m, równoległej lub prostopadłej do drogi lub bocznej granicy działki,
- 5) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni terenu,

- 6) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 % powierzchni terenu,
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach brązu, naturalnej dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym lub materiałami naturalnymi jak gont, trzcina itp.,
- 8) zaleca się zachowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i wykończeniowych (np. drewno, kamień, cegła) w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 9) inwestycje należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie gabarytami i formą architektoniczną w otaczającą przyrodę,
- 10) 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.

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) 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), a także miejsca postojowe dla funkcji usługowej w ilości niezbędnej dla rodzaju planowanej usługi,
- 2) wody opadowe z połaci dachowych należy odprowadzać do gruntu w granicach działki lub do odbiornika,
- 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
- 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci gminnej,
 - b) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do czasu realizacji sieci wodociągowej.
- 5) odprowadzenie ścieków:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się bezodpływowe szczelne zbiorniki na ścieki,
 - c) po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej obowiązuje nakaz podłączenia się do niej wszystkich obiektów i likwidacja zbiorników bezodpływowych,
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej linii energetycznej na warunkach gestora sieci elektroenergetycznej,
- 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) dodatkowo obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 4 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%.

§ 6. 1. Wyznacza się teren leśny oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

a) nasadzenia zieleni z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych,

b) podział na działki w celu włączenia do przyległych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN na rysunku planu,

2) na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia zawarte w § 4 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 § 4 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: 1 %.

Rozdział 4.

Przepisy porządkowe i końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Studzienice.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i na stronie internetowej Gminy Studzienice.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Aleksander Siluta

Załącznik nr 1

do uchwały nr XXXIII/248/2014
Rady Gminy Studzienice
z dnia 8 maja 2014 r

SOMINY

GMINA STUDZIENICE

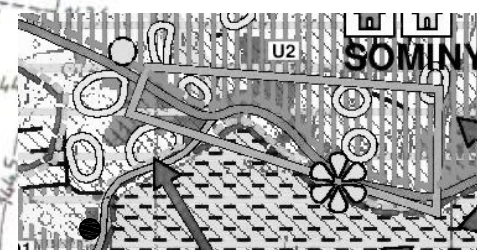
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 101/15
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI SOMINY, GM. STUDZIENICE**

SKALA 1:500

0 10 20 30 m

WYRYS

ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STUDZIENICE

**LEGENDA:**

- - LOKAL. OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSC.
- ▨ - STREFA OGRANICZONEJ ZABUDOWY: z uwagi na zagrożenie powodzią o prawdop. wystąpienia 1 %
- ▨ - STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ (PEŁNA/CZĘŚCIOWA/OGRANICZONA)
- ▨ - OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA JEST ZOBOW. LUB ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP

LEGENDA:

- — — — — GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- — — — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O TYM SAMYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- — — — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ściśle określone
- △ — △ — — — — NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN — — — — — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZL — — — — — TEREN LEŚNY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/248/2014

Rady Gminy Studzienice

z dnia 8 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 101/15 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/248/2014

Rady Gminy Studzienice

z dnia 8 maja 2014 r.

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 działki nr 101/15 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice