

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE

- uwarunkowania oraz wyjaśnienia, o których mowa w art. 13h ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)



DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2025 (OPINIOWANIE I UZGADNIANIE)

OPRACOWANIE: MGR MARTYNIAN SZREDER
MGR MATEUSZ GLIWŃSKI
MGR KATARZYNA RUDOLF-SZREDER
MGR MACIEJ SMYK

SPIS TREŚCI

WSTĘP		4
1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
2.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	4
3.	METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY		6
4.	POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY WŁODAWA	6
5.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO	7
6.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	8
6.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	8
6.2	Strefy ochronne ujęć wód	10
6.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	11
6.4	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	11
6.5	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	11
6.6	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	12
6.7	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych	12
6.8	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	14
6.9	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	15
6.10	Obszary ograniczonego użytkowania	15
6.11	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	15
6.12	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	15
6.13	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	15
6.14	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	15
6.15	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	16
7.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI	16
7.1	Obiekty infrastruktury społecznej	16
7.2	Infrastruktura transportowa	17
7.3	Infrastruktura techniczna	17
8.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY	18

	PRIORYTETOWE	
9.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	19
10.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	21
11.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	33
WYJAŚNIENIA		
1.	CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	34
2.	STREFY PLANISTYCZNE	35
3.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	37
4.	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	50
ZAŁĄCZNIKI		
1.	Rysunek uwarunkowań rozwoju przestrzennego w skali 1:25 000	
2.	Rysunek planu ogólnego w skali 1:25 000	
3.	Dane przestrzenne planu ogólnego	

WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Studzienice, do opracowania którego przystąpiono uchwałą Rady Gminy Studzienice Nr XLVII/404/2024 z dnia 21 marca 2024 r w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Studzienice.

Opracowanie dotyczy całego obszaru w granicach administracyjnych gminy, położonego w powiecie bytowskim w województwie pomorskim, o łącznej powierzchni ok. 176 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając istniejące uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Studzienice, tj. m.in. ustalenia wynikające z planu zagospodarowania województwa, prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, strefy ochronne ujęć wód, tereny górnicze, obszary udokumentowanych złóż kopalin, obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, w tym krajobrazy priorytetowe, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej, oraz uwarunkowania demograficzne wynikające z prognoz demograficznych Głównego Urzędu Statystycznego. Ponadto, wyznaczając zasięg stref planistycznych planu ogólnego stosownie do art. 13d ustawy wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności niezabudowane obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w ramach ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszary uzupełnień zabudowy (OUZ) w ramach istniejącej zabudowy, predysponowane do realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty planem ogólnym gminy Studzienice zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz., 1130 ze zm., dalej „ustawa”) został podzielony w sposób rozłączny na strefy planistyczne, dostosowane do specyfiki i uwarunkowań poszczególnych terenów. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych stosownie do art. 13e ustawy określono: profil funkcjonalny, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy).

Dla terenów nieobjętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), o których mowa w art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych oraz obszarów uzupełnień zabudowy wraz z atrybutami zawierającymi informacje o ww. obiektach przestrzennych.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny gminy Studzienice sporządzony został na podstawie przepisów ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchwały Nr XLVII/404/2024 Rady Gminy Studzienice z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z

dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego - uchwała nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Studzienice - uchwała nr XXX/265/2010 Rady Gminy Studzienice z dnia 17 czerwca 2010 r.,
- Strategia rozwoju województwa Pomorskiego do 2030 roku - uchwała nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r.,
- Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- Wykaz zieleni, parków i cmentarzy wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków i rejestru zabytków,
- Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Bytowa 2021-2023 – uchwała nr III/24/2024 Rady Gminy Studzienice z dnia 5 września 2024 r.
- Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Bytowskiego na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025 - uchwała nr VI/50/2019 Rady Powiatu Bytowskiego z dnia 25 kwietnia 2019 r.,
- Strategia rozwoju Gminy Studzienice na lata 2015-2024 - uchwała nr VII/47/2015 Rady Gminy Studzienice z dnia 25 czerwca 2015 r.

Materiały kartograficzne

- Mapa topograficzna
- Wektorowa mapa ewidencji gruntów i budynków
- Baza obiektów topograficznych BDOT500K
- Mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego

Inne źródła:

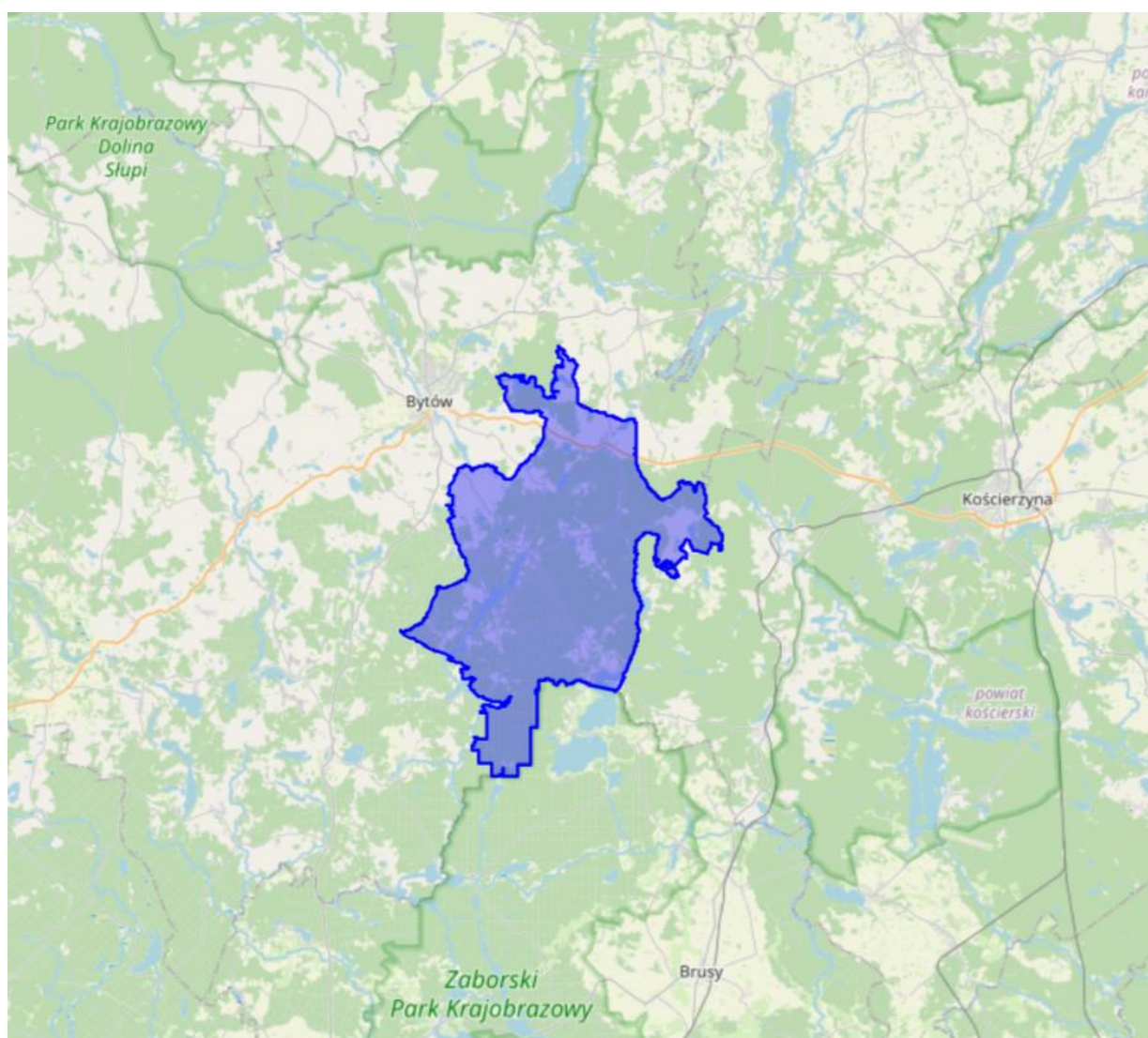
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://zabytek.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- <https://studzienice.e-mapa.net/>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://geoserwis.gdos.gov.pl/>
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- dane wektorowe Narodowego Instytutu Dziedzictwa,
- wizje terenowe (marzec 2025 r.).

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY STUDZIENCE

Gmina Studzienice jest gminą wiejską, położoną w środkowej części województwa pomorskiego, w powiecie bytowskim. Obszar gminy zajmuje powierzchnię ok. 176 km² (17 600 ha). Składa się z 12 obrębów: Czarna Dąbrowa, Kłęczno, Łąkie, Osława Dąbrowa, Pólczo, Prądzonka, Przewóz, Rabacino, Skwierawy, Sominy, Studzienice, Ugoszcz, oraz miejscowości. Siedziba gminy znajduje się w Studzienicach. Gmina graniczy z: od zachodu z gminą Bytów, od północy z gminą Parchowo, od wschodu z gminami Lipusz i Dziemiany, od południa z gminami Lipnica i Brusy.

Rys. 1. Lokalizacja gminy Studzienice.



Gmina ma charakter turystyczny i cechuje się wyjątkowo dużym wskaźnikiem lesistości, który stanowi 67,2%, co jest znacznie powyżej średniej województwa i kraju, które wynoszą odpowiednio 36,9% i 30,8%, oraz dużym udziałem wód powierzchniowych, wynoszącym 4,6%, na który składa się

ponad 50 zbiorników wodnych o powierzchni powyżej 1 ha. Użytki rolne stanowią 23,8% powierzchni gminy i obejmują powierzchnię 4195 ha. Gmina cechuje się niewielkim stopniem antropogenicznego przekształcenia naturalnego środowiska przyrodniczego. Na terenie gminy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz miejscowo zabudowa zagrodowa. Struktura jednostek osadniczych ma charakter skupiony wzdłuż lokalnych ciągów komunikacyjnych, w większości dość zwarty, miejscowo o charakterze rozproszonym. Przemysł występuje w niewielkim udziale. Gmina posiada duży potencjał do rozwoju turystyki ze względu na wyjątkową atrakcyjność środowiska przyrodniczego, urozmaicony krajobraz, liczne jeziora i zbiorniki wodne oraz infrastrukturę turystyczną, niemniej rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych jest mocno utrudniony ze względu na niewielką podaż gruntów tego typu, co stanowi jeden z istotniejszych problemów rozwojowych gminy. Inne kierunki rozwoju gospodarczego są również mocno ograniczone ze względu na naturalne ograniczenia rozwoju przestrzennego.

Układ obsługi komunikacyjnej opiera się przede wszystkim o sieć dróg powiatowych i gminnych, oraz drogę krajową nr 20 przebiegającą przez północną część gminy.

Na terenie gminy znajdują się obszary o wiodących funkcjach przyrodniczych, takie jak wielkopowierzchniowe kompleksy leśne, jeziora lobeliowe w północnej części gminy, obszary Natura 2000 związane z ochroną ptaków i siedlisk, rezerwat przyrody oraz korytarz ekologiczny służący utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych.

5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego uchwalonego przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą Nr 318/XXX/16 z 29 grudnia 2016 roku zakłada się trzy nadrzędne cele polityki przestrzennej:

- 1) Kształtowanie struktury sieci osadniczej zgodnie z wymogami ładu przestrzennego;
- 2) Kształtowanie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego;
- 3) Racjonalizacja rozmieszczenia oraz poprawa dostępności infrastruktury społecznej i usług publicznych.

W ramach celów szczegółowych wskazuje się na przynależność gminy do miejskiego obszaru funkcjonalnego Bytowa, dla którego określa się:

- 1) Potencjał:
 - zasoby i walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz kulturowe stwarzające podstawy rozwoju usług turystycznych i wysokiej jakości przestrzeni zamieszkania;
 - korzystna struktura gospodarki, obecność znaczących podmiotów gospodarczych;
 - brak uciążliwego przemysłu;
 - tradycje i warunki do dynamicznego rozwoju przedsiębiorstw z branży drzewno-meblarskiej, materiałów budowlanych i metalowych.
- 2) Bariery i zagrożenia:
 - niska zewnętrzna dostępność transportowa oraz niezadowalający stan infrastruktury drogowej i kolejowej, prowadzący do utrzymującej się marginalizacji obszaru;
 - niesprawnie funkcjonujący wewnętrzny układ drogowy (brak obwodnicy);

- niska mobilność mieszkańców wynikająca z niedostosowania organizacji transportu zbiorowego do ich potrzeb, w tym braku pasażerskich połączeń kolejowych;
- słaba dostępność do usług publicznych związanych z ochroną zdrowia;
- peryferyzacja obszaru funkcjonalnego powodująca odpływ mieszkańców.

Nadmienić należy, że zdiagnozowane w planie zagospodarowania przestrzennego bariery i zagrożenia są częściowo zdezaktualizowane, oraz sukcesywnie eliminowane, m.in. poprzez znaczącą poprawę stanu infrastruktury drogowej (w tym budowę „małej obwodnicy Bytowa” rozpoczętej w 2024 r.) oraz kompleksową modernizację większości dróg osiedlowych, poprawę stanu oraz zwiększenie dostępności do usług publicznych - budowa nowego żłobka w Studzienicach (2021 r.), budowa nowej świetlicy wiejskiej w Kłęczynie (2019 r.) oraz w Rabacinie (2023 r.), budowa Urzędu Gminy Studzienice (2024 r.), budowa drugiego budynku przedszkola w Studzienicach (2024 r.). W zakresie infrastruktury kolejowej wskazać natomiast należy na zawarty dnia 2 października 2024 r. dokument określany „paktem kolejowym”, będący deklaracją rządu do sfinansowania modernizacji istniejącej linii kolejowej nr 212 Bytów – Lipusz, umożliwiającej po ponad 20 latach przerwy wznowienie przewozów pasażerskich z miastami ościennymi, w tym w szczególności trójmiastem.

Jako główne wyzwanie rozwojowe wskazuje się natomiast *„przeciwdziałanie zagrożeniom peryferyzacji i odpływu mieszkańców przez przełamywanie barier dostępności transportowej i wykorzystanie lokalnych potencjałów sprzyjających rozwojowi przemysłu nieuciążliwego oraz turystyki.”*

Z kolei w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania województwa oraz aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa bądź Zarząd Województwa Pomorskiego, na obszarze gminy Studzienice identyfikuje się:

- 1) Budowę linii dwutorowej 400 kV Gdańsk Przyjaźń – Żydowo Kierzkowo (zrealizowano);
- 2) Budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowej Studzienice;
- 3) Budowę i modernizację kanalizacji sanitarnej w ramach aglomeracji ściekowej Studzienice;
- 4) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami;
- 5) Zagospodarowanie szlaków wodnych dla rozwoju turystyki kajakowej rzek Wda i Zbrzyca;
- 6) Rewitalizację linii kolejowej nr 212 Lipusz – Kościerzyna i Lipusz – Bytów.

6. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPAODAROWANIA

6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Teren gminy Studzienice wyróżnia się nagromadzeniem walorów przyrodniczych. Na terenie gminy występują zarówno punktowe, jak i obszarowe formy ochrony przyrody. Spośród obszarowych form ochrony przyrody na terenie gminy znajdują się:

- 1) Rezerwat przyrody Jezioro Cechyńskie Małe wraz z otuliną - utworzony zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 kwietnia 1985 (MP. Nr 7, poz. 60, § 8). Przedmiotem

- ochrony jest jezioro lobeliowe o powierzchni 49,05 ha z reliktową roślinnością. Występują tu wszystkie gatunki wskaźnikowe tego typu zbiorników wodnych, tzn. stroiczka wodna *Lobelia dortmana*, poryblin jeziorny *Isoëtes lacustris* i brzeżyca jednokwiatowa *Litorella uniflora*;
- 2) Otulina Parku Krajobrazowego Dolina Słupi – Park został utworzony uchwałą Nr X/42/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Słupsku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego "Dolina Słupi". Otulina ma na celu ochronę walorów krajobrazowych przed szkodliwym działaniem czynników zewnętrznych, oraz obejmuje obszar 83 170 ha;
 - 3) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009 - utworzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. (Dz. U. z 2011 r., nr 25, poz. 133), dla którego został ustanowiony Plan Zadań Ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009. Powierzchnia obszaru na terenie gminy wynosi 10 182 ha. Występuje tutaj co najmniej 28 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 6 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Gniazduje tu 107 gatunków ptaków. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: bielik, kania czarna, kania ruda, podgorzałka, puchacz, rybitwa czarna, rybitwa rzeczna, zimorodek, żuraw, gągoł, nurogęs, trzc długodzioby;
 - 4) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Studzienickie Torfowiska” PLH220028 – utworzony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 października 2022 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 2419). Powierzchnia obszaru wynosi 175 ha i znajduje się on w całości na obszarze gminy. Obszar został utworzony w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, które stanowią naturalne dystroficzne zbiorniki wodne oraz torfowiska. Dla obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Studzienickie Torfowiska, wraz ze zmianą przyjętą zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 19 stycznia 2016 r.;
 - 5) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Zapceńska” PLH220057 – utworzony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 lutego 2021 r. 9Dz. U. z 2021 r., poz. 300). Powierzchnia obszaru na terenie gminy wynosi 1656 ha (43,5% powierzchni obszaru). Obszar został utworzony w celu ochrony jezior eutroficznych i dystroficznych. Dla obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w Gdańsku z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Zapceńska PLH220057;
 - 6) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Bytowskie Jeziora Lobeliowe” PLH220005 - utworzony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 czerwca 2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 1290). Powierzchnia obszaru na terenie gminy wynosi 105 ha (42% powierzchni obszaru). Obszar został utworzony w celu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin tutaj występujących, w tym m.in. lobelii jeziornej. Dla obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bytowskie Jeziora Lobeliowe, wraz ze zmianą przyjętą zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 16 maja 2017 r.;

- 7) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Dolina Stropnej” PLH 220037 – utworzony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 19 października 2021 (Dz. U. z 2022 r., poz. 9). Powierzchnia obszaru na terenie gminy wynosi 60 ha (6,2% powierzchni obszaru). Obszar został utworzony w celu ochrony trwałej siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki oraz odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków. Dla obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 17 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Stropnej, wraz ze zmianą przyjętą zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku 13 marca 2017 r.;
- 8) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Sandr Brdy” PLH 220026 – utworzony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 19 października 2021 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 77). Powierzchnia obszaru na terenie gminy wynosi ok. 120 ha (1,7% powierzchni obszaru). Obszar został utworzony w celu ochrony trwałej siedlisk przyrodniczych, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, populacji zagrożonych wyginięciem gatunków zwierząt innych niż ptaki lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych lub właściwego stanu ochrony gatunków. Dla obszaru został ustanowiony plan zadań ochronnych przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Sandr Brdy.

Pomniki przyrody

Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie gminy znajduje się 1 pomnik przyrody - głąz narzutowy o obwodzie 10,8 m zlokalizowany w oddziale 150d w obrębie Bytów Nadleśnictwo Bytów, na terenie działki nr 150, obręb Ugoszcz, który jest obecnie jedynym obiektem chronionym w tej formie na terenie gminy.

Korytarz ekologiczny

Obszar gminy Studzienice niemal w całości znajduje się w obrębie korytarza ekologicznego nr GKPN-16 Bory Tucholskie, zapewniającego powiązania ekologiczne między Wdeckim i Tucholskim Parkiem Krajobrazowym, a Wdzydzkim i Zaborskim Parkiem Krajobrazowym.

6.2 Strefy ochronne ujęć wód

Gmina Studzienice na swoim terenie posiada następujące podziemne ujęcia wód zaopatrujące mieszkańców w wodę do celów pitnych:

- w miejscowości Sominy (dz. nr 20/5) – głębokość 50 m,
- w miejscowości Przewóz (dz. nr 26/7) – głębokość 55 m,
- w miejscowości Kłęczno (dz. nr 48) – głębokość 60 m,
- w miejscowości Studzienice (dz. nr 266/18) – głębokość 86 m,
- w miejscowości Rabacino (dz. nr 122/2) – głębokość 90 m,
- w miejscowości Pólczo (dz. nr 84/4),
- w miejscowości Ugoszcz (dz. nr 146/3),
- w miejscowości Skwierawy (dz. nr 86/10).

Ponadto na terenie gminy znajdują się prywatne ujęcia wód podziemnych, w tym m.in. na terenie przedsiębiorstwa „Prefabet S.A.” w Osławie Dąbrowie (dz. 264/4) o głębokości 62,3 m.

Dla ww. ujęć wód nie ustanowiony stref ochrony pośredniej.

6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną, dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych, fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Na obszarze gminy Studzienice nie wyróżnia się żadnych obszarów gruntów zmeliorowanych.

6.4 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenie gminy Studzienice nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

Obszar gminy znajduje się w granicach:

- 1) Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 27 zlewni Brdy, JCWPd nr 11 zlewni Słupi, JCWPd nr 28 zlewni Wdy,
- 2) Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) nr RW2000182923729 rzeki Zbrzycy, RW2000202943799 rzeki Wda do jeziora Wdzydze, RW20001747217329 rzeki Stropna, RW20001047219929 rzeki Bytowa,
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 (północno-zachodnia część gminy).

6.5 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Gmina Studzienice jest stosunkowo uboga w surowce mineralne. Na jej terenie występują cztery udokumentowane złoża kopalin:

- 1) złoża piasków kwarcowych „Osława Dąbrowa” nr PB 21392, nieeksploatowane,
- 2) złoża piasków kwarcowych „Studzienice B” nr 2673, gdzie prowadzona jest działalność górnicza na obszarze działek ewid. nr 206/3, 206/4, 206/5,
- 3) złoża piasków i żwirów „Przewóz” nr KN 3929, nieeksploatowane,

4) złoża piasków i żwirów „Rabacino” nr KN 17108, nieeksploatowane,

Jak wspomniano wyżej, złoża „Studzienice B” stanowi teren i obszar górniczy.

Ponadto, na terenie gminy w miejscowości Ugoszcz na obszarze działek nr 582/1 i 583/1 znajduje się część bazy paliw płynnych nr 20, należącej do przedsiębiorstwa PERN S.A., gdzie są składowane i magazynowane produkty naftowe rezerw strategicznych i zapasów interwencyjnych.

6.6 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Studzienice nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.7 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na obszarze gminy Studzienice znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

LP	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU WOJ. POMORSKIEGO
1	Czarna Dąbrowa		6	budynek stodołno-inwentarski	
2	Kłęczno		4	wozownia-owczarnia	A - 378
3	Kłęczno		1	dawna szkoła - budynek mieszkalny	
4	Lipuszek		1	leśniczówka	
5	Ośława Dąbrowa		9	budynek inwentarski - obora i chlew	A - 829
6	Ośława Dąbrowa		5	chałupa	
7	Ośława Dąbrowa		19	budynek mieszkalny	
8	Półczno			kościół parafialny pw. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem	A - 1808
9	Półczno		10	budynek mieszkalny	
10	Półczno		32	budynek mieszkalny	
11	Półczno		34	budynek mieszkalny	
12	Prądzonka		11	budynek mieszkalny	A - 1844
13	Prądzonka		1 obecnie 1a	chałupa	
14	Prądzonka		3	chałupa	
15	Prądzonka		4	budynek mieszkalny	
16	Prądzonka		6	budynek mieszkalny	
17	Prądzonka		9	chałupa	
18	Prądzonka		15	budynek mieszkalny	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

19	Przewóz - Rynszt		26	zagroda (dom, obora)	A - 166
20	Przewóz - Rynszt		28	chałupa	
21	Rabacino		10	szkoła - obecnie dom	A - 381
22	Rabacino		20	chata	A - 382
23	Rabacino		7	budynek inwentarski	
24	Rabacino		13	stodoła	
25	Rabacino		13	budynek inwentarski	
26	Róg		1	budynek mieszkalny	
27	Róg		2	budynek mieszkalny, dawniej dworcowy	
28	Róg		3	budynek mieszkalny	
29	Sominy		8	kościół filialny pw. Matki Boskiej Królowej Polski wraz z otoczeniem	A - 155
30	Sominy		17	stajnia	A - 383
31	Sominy		19	chata	A - 536
32	Sominy		54	dom	A - 835
33	Sominy		4	chałupa	
34	Sominy		6	budynek inwentarsko- stodolny	
35	Sominy		12	plebania, obecnie chałupa	
36	Sominy		15	szkoła	
37	Sominy		15	ustęp	
38	Sominy		29	budynek mieszkalny	
39	Sominy		44	budynek mieszkalny	
40	Studzienice		28	chata	A - 504
41	Studzienice			kościół pw. Trójcy	
42	Studzienice	Kasubaska	16 obecnie 27	stodoła	
43	Ugoszcz			kościół parafialny pw. Św. Marii Magdaleny wraz z otoczeniem	A - 157
44	Ugoszcz		79	stodoła	A - 828
45	Ugoszcz		8a	kościół pw. Matki Boskiej Szkaplerznej	
46	Ugoszcz		12	chałupa	
47	Ugoszcz		13	budynek mieszkalny	
48	Ugoszcz		19	budynek mieszkalny	
49	Ugoszcz		40	budynek mieszkalny	
50	Ugoszcz		46	budynek mieszkalny	
51	Ugoszcz		48	budynek mieszkalny	
52	Ugoszcz		62	budynek mieszkalny	
53	Ugoszcz		63	stodoła	

54	Ugoszcz		69	stodoła	
----	---------	--	----	---------	--

Ponadto, zgodnie z wykazem zieleni, parków i cmentarzy, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków, na terenie gminy Studzienice znajdują się:

LP	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	RODZAJ OBIEKTU	LOKALIZACJA	NR REJESTRU ZABYTKÓW / WOJEWÓDZKA EWIDENCJA ZABYTKÓW
684	Pólczo	cmentarz	przykościelny; kościół parafialny pw. św. Piotra i Pawła wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków	cz. dz. nr 98	A - 1808
685	Pólczo	cmentarz	parafialny	cz. dz. nr 98	WEZ
686	Pólczo	cmentarz	ewangelicki	cz. dz. nr 98	WEZ
687	Rabacino	cmentarz	ewangelicki	dz. nr 220	WEZ
688	Sominy	cmentarz	przykościelny; kościół filialny pw. Matki Boskiej Królowej Polski wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków	dz. nr 44	A - 155
689	Sominy	cmentarz	parafialny	dz. nr 47, 48	WEZ
690	Sominy	cmentarz	ewangelicki	dz. nr 105	WEZ
691	Studzienice	cmentarz	ewangelicki	dz. nr 222	WEZ
692	Studzienice	cmentarz	parafialny	ul. Piastowska dz. nr 226	WEZ
693	Ugoszcz	cmentarz	przykościelny; kościół parafialny pw. św. Marii Magdaleny wraz z otoczeniem	dz. nr 205	A - 157
694	Ugoszcz	cmentarz	ewangelicki	dz. nr 407	WEZ
695	Ugoszcz	cmentarz	parafialny	dz. nr 165	WEZ

Zgodnie z danymi wektorowymi uzyskanymi z Narodowego Instytutu Dziedzictwa, na terenie gminy Studzienice dość licznie występują stanowiska archeologiczne, wskazane w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

6.8 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Studzienice nie znajdują się pomniki zagłady i ich strefy ochronne, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

6.9 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Studzienice nie znajdują się tereny zamknięte i ich strefy ochronne, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, tj. tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

6.10 Obszary ograniczonego użytkowania

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Studzienice zaliczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q=1\%$, raz na 100 lat, wskazany na rysunku uwarunkowań. Przedmiotowy obszar występuje wyłącznie wzdłuż cieku wodnego (Kanału Wdy) łączącego jezioro Fiszewo z jeziorem Wieckim w obrębie Skwierawy, oraz stanowi tereny łąk, niebędące terenami budowlanymi.

Ponadto, do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Studzienice zaliczyć należy strefy ochrony sanitarnej istniejących cmentarzy, pasy technologiczne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, istniejące i projektowane strefy kontrolowane gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia oraz obszary linii brzegowych jezior.

Na obszarze gminy brak jest innych obszarów ograniczonego użytkowania, w tym obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

6.11 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Studzienice do obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji zalicza się:

- teren nieczynnego składowiska odpadów na działce nr 205/5 w Osławie Dąbrowie,
- tereny położone nad brzegiem jeziora Kłęczno na działce nr 72, zagospodarowane tymczasowymi obiektami budowlanymi, niespełniającymi obowiązujących wymagań przepisów techniczno-budowlanych oraz higieniczno-sanitarnych,
- tereny położone nad brzegiem jeziora Sominy w Sominach, zagospodarowane tymczasowymi obiektami budowlanymi, niespełniającymi obowiązujących wymagań przepisów techniczno-budowlanych oraz higieniczno-sanitarnych.

6.12 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Studzienice nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji.

6.13 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu bytowskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Studzienice, obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

6.14 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Studzienice grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych stanowiących użytki rolne klas I-III nie występują.

Grunty leśne zewidencjonowane na terenie gminy stanowią natomiast około 11 602 ha co daje 67% udziału w powierzchni całego obszaru gminy. Lasy mają w zdecydowanej większości charakter zwartych, wielkopowierzchniowych kompleksów leśnych, w większości we własności Skarbu Państwa.

6.15 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r., w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138) kryteria zaliczające do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej spełnia Baza Paliw nr 20 w Ugoszczy.

Podmiot prowadzący zakład zobowiązany jest spełnić wymogi wynikające z przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, w szczególności m.in. zapewnić ochronę środowiska przed awariami (art. 244 POŚ), zapobiegać awariom przemysłowym i ograniczać ich skutki dla środowiska i ludzi (art. 249 POŚ), opracować program zapobiegania awariom (art. 251 POŚ), opracować i wdrożyć system zarządzania bezpieczeństwem (art. 252 POŚ), opracować raport o bezpieczeństwie potwierdzający spełnienie obowiązujących wymogów prawnych (art. 253 POŚ).

Wykaz substancji niebezpiecznych znajdujących się w Bazie Paliw Nr 20 w Ugoszczy przekazywany jest corocznie właściwym organom, tj. Komendantowi Wojewódzkiemu PSP oraz Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska.

7. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

7.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Studzienice funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

- a) Publiczna Szkoła Podstawowa w Studzienicach im. Ks. Antoniego Peplińskiego,
- b) Publiczna Szkoła Podstawowa w Pólcźnie im. Tajnej Organizacji Wojskowej Gryf Pomorski,
- c) Publiczna Szkoła Podstawowa w Ugoszczy im. Obrońców Polskości Na Ziemi Ugoskiej.

Boiska sportowe towarzyszą budynkom szkolnym, dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są orliki.

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne, funkcjonujące w ramach samorządowej instytucji kultury pn. „Centrum Kultury i Biblioteka Gminy Studzienice:

1. Wiejski Dom Kultury w Studzienicach,
2. Wiejski Dom Kultury w Sominach,
3. Wiejski Dom Kultury w Pólcźnie,
4. Świetlica wiejska w Czarnej Dąbrowie,
5. Świetlica wiejska w Kłęczynie,

6. Świetlica wiejska w Przewozie,
7. Świetlica wiejska w Rabacinie,
8. Świetlica wiejska w Skwierawach,
9. Biblioteka Publiczna w Ugoszczy z filią w Studzienicach.

Na terenie gminy funkcjonują następujące placówki służby zdrowia zapewniającą podstawową opiekę lekarską:

1. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „REHAPOZ”,
2. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „SALUS S.C.”,
3. Gabinet Stomatologiczny .

7.2. Infrastruktura transportowa

Układ obsługi komunikacyjnej gminy stanowi przede wszystkim sieć dróg powiatowych oraz gminnych, a także droga krajowa nr 20 przebiegająca przez północną część gminy, oraz drogi wewnętrzne. Przedmiotowy system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, determinując rozwój gminy. Sieć dróg powiatowych wyznacza główne kierunki i przepływy ruchu transportowego oraz osobowego gminy.

Na podstawowy system komunikacji gminy Studzienice składają się:

- 1) droga krajowa nr 20 łącząca Pomorze Zachodnie z Pomorzem Gdańskim, o długości 318 km,
- 2) drogi powiatowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
nr 1780G	Udorpie - Sominy - Dziemiany - DW nr 235, o długości 17,4 km
nr 1761G	Parchowo - Pólczo - Osława Dąbrowa - Studzienice, o długości 17,4 km
nr 1777G	Studzienice - Przewóz - DP nr 1780G, o długości 8,8 km
nr 1769G	Niezabyszewo - Sierżno - DP nr 1780G, o długości 10,7 km
nr 1774G	DP nr 1769G - Kłaczno, o długości 2,5 km
nr 1775G	Pólczenko - Czarna Dąbrowa, o długości 2,5 km
nr 1772G	Mądrzechowo - Rabacino, o długości 7,0 km
nr 1762G	Parchowo - Skwierawy, o długości 12,2 km
nr 1760G	Cechyny - Mokrzyń, o długości 2,1 km

- 3) drogi gminne.

Przez gminę Studzienice nie przebiegają drogi wojewódzkie, jak również nie są planowane żadne inne drogi o znaczeniu ponadlokalnym. Brak jest również na terenie gminy stacji benzynowych oraz miejsc obsługi podróżnych.

Ponadto, przez obszar gminy Studzienice przebiega jednotorowa linia kolejowa nr 212, aktualnie wyłączona z przewozów pasażerskich, planowana do rewitalizacji.

7.3 Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Studzienice są zlokalizowane następujące obiekty infrastruktury technicznej:

1. Dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 400 kV relacji Gdańsk Przyjaźń – Żydowo Kierzkowo, wraz z pasem technologicznym o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii), w zarządzie PSE S.A.,
2. System sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej średniego napięcia, w zarządzie Energa-Operator S.A.,
3. Sieć gazowa średniego ciśnienia w zarządzie Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.,
4. Ujęcia wód i hydrofornie (sic. pkt 6.2), wraz z siecią kanalizacji wodociągowej,
5. Maszty telekomunikacyjne: w Ugoszczy (dz. 546), dwa w Studzienicach (na dz. nr 74/3 oraz nr 172/1), w Sominach (dz. 108/2),
6. Oczyszczalnie ścieków: w Ugoszczy (dz. nr 182) oraz w Sominach (dz. nr 177) wraz z siecią kanalizacji sanitarnej o łącznej długości 60 km,
7. Cmentarze komunalne czynne: w Studzienicach (dz. nr 226), w Sominach (dz. nr 47), w Ugoszczy (dz. nr 164) oraz w Pólcźnie (dz. nr 98).

Dla terenów czynnych cmentarzy występujących w granicach administracyjnych gminy Studzienice obowiązują odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Na terenie gminy Studzienice projektowany jest ponadto gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Bytów – Chojnice, stanowiący element strategicznego projektu gazowego Polski Baltic Pipe. Obszar gminy Studzienice został również zaklasyfikowany jako jeden z planowanych wariantów przebiegu sieci elektroenergetycznej najwyższych napięć, umożliwiającej odbiór i przesył energii elektrycznej od planowanej elektrowni atomowej w Choczewie.

8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Zarząd Województwa Pomorskiego przystąpił do sporządzenia audytu krajobrazowego województwa pomorskiego uchwałą Nr 940/360/18 z dnia 4 września 2018 r. Dnia 23 grudnia 2024 r. Zarząd Województwa Pomorskiego uchwałą Nr 1579/52/24 przyjął projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego.

Na obszarze gminy Studzienice, zgodnie z wynikami projektu audytu, wyznacza się sześć fragmentów obszarów krajobrazów priorytetowych, wskazanych w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego, tj.:

- 1) Półwysep w północno-wschodniej części jeziora Somińskiego, z ograniczeniem możliwości rozwoju nowej zabudowy i parcelacji działek,
- 2) Część obszaru Doliny rzeki Kulawy w południowej części gminy, z zakazem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego),
- 3) Dolinę rzeki Kłonecznicy - Hamer-Młyn w południowo-zachodniej części gminy, z ograniczaniem niekontrolowanego rozwoju osadnictwa poprzez wykorzystanie w pierwszej kolejności istniejących obszarów zabudowy w ramach miejscowości,

- 4) Lasy bytowski w rejonie Pyszna w zachodniej części gminy, z ograniczeniem parcelacji działek i przeznaczania terenów pod zabudowę w obrębie polan śródleśnych,
- 5) Lasy bytowski w rejonie Łubieńca, w północno-zachodniej części gminy,
- 6) Lasy bytowskie w rejonie Cechyny, w północnej części gminy, z zakazem realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego).

9. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758), według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

Gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w perspektywie 20 lat w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększona o 5%,
- PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Studzienice (prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060), udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.), prognoza demograficzna dla gminy Studzienice w perspektywie najbliższych 20 lat przedstawia się następująco:

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w gminie Studzienice w perspektywie najbliższych 20 lat (2024 r. -2043 r.) wg danych GUS.

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
liczba ludności	3 594	3 578	3 540	3 521	3 516	3 499	3 471	3 437	3 412	3 386
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
liczba ludności	3 363	3 347	3 318	3 296	3 282	3 262	3 237	3 207	3 179	3 160

Zgodnie z ww. danymi GUS w perspektywie najbliższych 20 lat zakłada się spadek liczby mieszkańców o 434 osób, tj. -21,7%.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Studzienice, prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043, powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 3\,160 \times 1,05 = 3\,318$$

Uzupełniając należy wskazać, że liczba mieszkańców w gminie Studzienice w okresie ostatnich 20 lat zgodnie z danymi GUS przedstawia się następująco:

Tab. 2 Liczba ludności w gminie Studzienice w okresie ostatnich 20 lat (2005 r. -2024 r.) wg danych GUS.

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
liczba ludności	3 383	3 389	3 407	3 443	3 473	3 523	3 544	3 556	3 583	3 581
rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
liczba ludności	3 639	3 650	3 686	3 738	3 760	3 645	3 632	3 625	3 633	3 666

Zgodnie z ww. danymi GUS liczba mieszkańców w okresie od 2005 r. do połowy 2024 r. zwiększyła się o 283 osoby, tj. +14,1%.

Jak wynika z ww. danych, prognozowana przez GUS liczba mieszkańców w gminie Studzienice w okresie najbliższych 20 lat jest niereprezentatywna, zakłada bowiem spadek liczby ludności o 21,7% podczas gdy zgodnie z obecną tendencją demograficzną oraz danymi GUS z lat poprzednich nastąpił wzrost liczby ludności o 14,1%.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 125 651 m²

$$PUM_0 = 125\,651\,m^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono zgodnie z rozporządzeniem według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi 34,6 m²/os. – najnowsze dane

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,0 m²/os (rok 2013)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 34,6 - 2 \times 27,0 = 103,8 - 54,0 = 49,8\,m^2/os.$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 3\,318\,os - 125\,651\,m^2 / 49,8\,m^2/os = 3\,318\,os - 2\,523,1\,os = 794,9\,os$$

Podkreślić należy, że określone zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało oszacowane przy uwzględnieniu niereprezentatywnej prognozy demograficznej GUS, nieodzwierciedlającej istniejącej w gminie Studzienice wieloletniej tendencji demograficznej.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...) w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

Mając na uwadze powyższe oraz liczbę mieszkańców wynoszącą 3666 osób (2024 r.), przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynoszące: **ZAP = 1000 osób**

10. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy wyznaczając strefy planistyczne w *pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.*

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

Mając na uwadze powyższe wskazania, dokonano analizy chłonności inwestycyjnej niezabudowanych terenów objętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, przyjmując następujące założenia:

1) Plany zagospodarowania przestrzennego, gdzie kolejno:

- oszacowano powierzchnię niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną, letniskową, zagrodową),
- oszacowano średni wskaźnik dopuszczanej powierzchni zabudowy wynikający z ustaleń obowiązujących planów, przyjmując wartość 20%,
- powierzchnię niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę skorygowano o ww. wskaźnik powierzchni zabudowy,
- oszacowano proporcję między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami zabudowy, przyjmując, że udział funkcji mieszkaniowej wynosi 60% dla zabudowy jednorodzinnej oraz 40% dla zabudowy zagrodowej,
- oszacowano średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, wynikający z planów, przyjmując, że wynosi 0,3,
- powierzchnię niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę skorygowano o udział funkcji mieszkaniowej (60%) oraz wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy (0,3), uzyskując chłonność terenów wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy;

2) Obszary uzupełnienia zabudowy, gdzie kolejno:

- oszacowano powierzchnię niezabudowanych terenów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, uwzględniając tereny znajdujące się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- oszacowano średni wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy na podstawie istniejącego zagospodarowania poprzez zestawienie powierzchni budynków mieszkalnych oraz powierzchni działek/terenów, na których są położone, przyjmując wartość wskaźnika na poziomie 20%,
- powierzchnię niezabudowanych terenów uzupełnienia zabudowy skorygowano o ww. wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy (20%),
- oszacowano proporcję między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami zabudowy, przyjmując, że udział funkcji mieszkaniowej wynosi 60%,
- oszacowano średni, reprezentatywny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na podstawie istniejącego zagospodarowania, przyjmując, że wynosi 0,2,
- powierzchnię niezabudowanych terenów uzupełnienia zabudowy skorygowano o udział funkcji mieszkaniowej (60%) oraz wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy (0,2), uzyskując chłonność terenów wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy.

OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

łącznie na terenie gminy Studzienice obowiązuje 25 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (część stanowi zmianę obowiązujących planów miejscowych), tj.:

1. Uchwała Nr IX/37/96 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 26 września 1996 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlewni jeziora Studzieniczno-Ryńskie-Kłęczno
2. Uchwała Nr XI/46/96 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 10 grudnia 1996 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki Nr 275/4 w Studzienicach
3. Uchwała Nr V/30/97 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlewni jeziora Studzieniczno-Kłęczno-Ryńskie i uchwalenia mpzp działki. Nr 162 w Studzienicach
4. Uchwała Nr VII/27/98 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego gminy Studzienice i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Półcznie
5. Uchwała Nr III/21/99 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 30 marca 1999 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla działki nr 76/7 w Studzienicach
6. Uchwała Nr IV/23/2000 r. z dnia 6 września 2000 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kłęczno w gminie Studzienice
7. Uchwała Nr X/45/2001 Rady Gminy Studzienice z dnia 30.11.2001 r. w sprawie uchwalenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sominy w gminie Studzienice
8. Uchwałą Nr IV/20/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Studzienice - zmiany mpzp gminy Studzienice i mpzp obszaru zlewni jeziora Studzieniczno-Kłęczno-Ryńskie

9. Uchwała Nr IV/21/2002 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany mpzp obszaru zlewni jeziora Studzieniczno-Kłęczno-Ryńskie dla obszaru obejmującego działkę nr 20/1, nr 20/4 i cz. działki nr 20/10 w Przewozie
10. Uchwała Nr VII/46/2003 Rady Gminy Studzienice z dnia 9 lipca 2003 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki 108/4 w obrębie Prądzonka w gminie Studzienice
11. Uchwała Nr VII/47/2003 Rady Gminy Studzienice z dnia 9 lipca 2003 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 191/3 i 191/4 w obrębie Studzienice
12. Uchwała Nr X/63/2003 Rady Gminy Studzienice z dnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce nr 457 we wsi obrębowej Ugoszcz w Gminie Studzienice
13. Uchwała Nr XXXIII/211/2006 Rady Gminy Studzienice z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania w Półcznie
14. Uchwała nr XXVI/229/2009 Rady Gminy Studzienice z dnia 29 października 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Sominy
15. Uchwała nr XXVII/244/2009 Rada Gminy w Studzienicach z dnia 15 grudnia 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 26/1 i 36 w miejscowości Przewóz gmina Studzienice
16. Uchwała nr XXXIII/248/2014 Rady Gminy Studzienice z dnia 8 maja 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 101/15 położonej w miejscowości Sominy, gmina Studzienice
17. Uchwała nr XXXIV/249/2014 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 3 lipca 2014r. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miejscowości Kłęczno w gminie Studzienice
18. Uchwała nr IV/28/2015 Rady Gminy Studzienice z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 KV GDAŃSK PRZYJAŻŃ - ŻYDOWO KIERZKOWO na terenie Gminy Studzienice
19. Uchwała nr XIX/156/2016 Rady Gminy Studzienice z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla działek nr 287/2 i 60/7 położonych w Sominach
20. Uchwała nr XXX/277/2018 Rady Gminy Studzienice z dnia 19 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu położonego w miejscowości Ugoszcz
21. Uchwała Nr XI/117/2020 Rady Gminy Studzienice z dnia 12 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu w centrum Studzienic
22. Uchwała Nr XI/118/2020 Rady Gminy Studzienice z dnia 12 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenu położonego na zachód od Kłęczna
23. Uchwała Nr XI/119/2020 Rady Gminy Studzienice z dnia 12 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla terenów położonych na północ oraz północno-zachód od Sominy
24. Uchwała Nr XXXIV/296/2022 Rady Gminy Studzienice z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia mpzp części wsi Studzienice – ETAP I
25. Uchwała Nr XXXIV/297/2022 Rady Gminy Studzienice z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia mpzp części wsi Studzienice – ETAP II

Obszar objęty miejscowymi planami wynosi łącznie około 257 ha co stanowi około 1,4% pokrycia całego obszaru gminy.

Z analizy obowiązujących planów miejscowych wynika, że chłonność niezabudowanych obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 26,5 ha (w tym mieszkaniowo-usługowej oraz letniskowej). W ramach obowiązujących planów nie zakłada się realizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Tab. 3 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Funkcja zabudowy wynikająca z MPZP	Powierzchnia terenów niezabudowanych objętych MPZP (ha)	Średni, szacunkowy wskaźnik powierzchni zabudowy wynikający z MPZP	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Prognozowana proporcja między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami (udział funkcji mieszkaniowej)	Średnia, szacunkowa intensywność zabudowy	Chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²)
MN, ML	26,5	20%	53 000	60%	0,3	9 540
RZM	0					
MW	0					
RAZEM						9 540
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca						49,8
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						191,5

Reasumując, chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wynikających z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, wyrażona w liczbie mieszkańców, uwzględniając prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość $P_{20} = 49,8 \text{ m}^2$) wynosi **191,5 osób**.

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Powierzchnia terenów wyznaczonych stref planistycznych oraz szacunkowa chłonność inwestycyjna niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach wyznaczonych stref planistycznych, przedstawia się następująco:

Symbol strefy	Oznaczenie	Powierzchnia strefy (m ²)	Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych (m ²)
SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1SZ	12 684	1 667
	2SZ	14 062	0
	3SZ	1 579	0
	4SZ	23 667	2 556
	5SZ	10 008	0
	6SZ	13 570	1 743
	7SZ	77 116	3 421

8SZ	5 191	0
9SZ	7 923	0
10SZ	42 353	2 320
11SZ	45 056	3 521
12SZ	5 974	0
13SZ	35 589	2 567
14SZ	22 194	2 311
15SZ	3 378	0
16SZ	6 030	0
17SZ	5 883	0
18SZ	47 801	2 332
19SZ	38 523	3 058
20SZ	11 081	0
21SZ	37 051	2 675
22SZ	8 288	0
23SZ	20 566	2 333
24SZ	48 451	2 480
25SZ	8 352	0
26SZ	13 222	0
27SZ	30 240	2 334
28SZ	10 613	0
29SZ	10 340	0
30SZ	6 314	0
31SZ	11 137	0
32SZ	19 952	2 455
33SZ	16 413	1 655
34SZ	47 909	2 908
35SZ	45 800	2 032
36SZ	21 786	1 544
37SZ	9 429	0
38SZ	22 353	1 790
39SZ	14 273	2 556
40SZ	50 632	3 365
41SZ	9 559	0
42SZ	11 584	1 765
43SZ	36 846	2 312
44SZ	23 140	2 087
45SZ	17 665	2 155
46SZ	27 151	2 446
47SZ	19 298	1 890
48SZ	7 717	0
49SZ	19 242	1530
50SZ	8 278	0
51SZ	27 887	2 980
52SZ	7 185	1 511
53SZ	40 015	3 577

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

	54SZ	73 030	6 663
	55SZ	18 535	2 113
	56SZ	35 896	1 588
	57SZ	27 234	1 980
	58SZ	19 006	1 884
	59SZ	30 428	2 430
	60SZ	22 558	2 311
	61SZ	11 503	0
	62SZ	14 466	0
	63SZ	13 251	0
	64SZ	10 750	0
	65SZ	16 974	1 776
	66SZ	11 368	1 887
	67SZ	9 872	0
	68SZ	10 524	1 372
	69SZ	73 210	7 101
	70SZ	27 020	1 642
	71SZ	23 812	1 876
	72SZ	52 157	2 910
	73SZ	64 556	4040
	74SZ	14 719	0
	75SZ	12 161	0
	76SZ	18 386	2 766
	77SZ	18 845	2 432
	78SZ	13 767	1 532
	79SZ	10 414	0
	80SZ	20 988	2 311
	81SZ	10 396	0
	82SZ	8 500	0
	83SZ	13 768	2 088
	84SZ	15 601	2 822
	85SZ	32 636	3 043
	86SZ	38 550	2 077
	87SZ	8 995	0
	88SZ	11 100	0
	89SZ	24 491	2 552
	90SZ	14 905	0
	91SZ	21 150	2 722
	92SZ	35 053	3 332
	93SZ	157 250	15 455
	94SZ	41 702	3 909
	95SZ	25 917	2 290
	96SZ	2 804	0
	97SZ	27 916	3 256
	98SZ	2 323	0
	99SZ	6 146	0

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

	100SZ	9 554	0
	101SZ	5 998	0
	102SZ	11 286	1 789
	103SZ	5 178	0
	104SZ	20 203	1 566
	105SZ	17 407	1 467
	106SZ	17 805	2 100
	107SZ	5 026	0
	108SZ	15 321	1 798
	109SZ	30 087	2 245
	110SZ	19 823	1 976
	111SZ	21 321	2 987
	112SZ	19 880	2 155
	113SZ	26 716	3 090
	114SZ	6 613	0
	115SZ	6 686	0
	116SZ	2 963	0
	117SZ	29 384	3 407
	118SZ	7 550	0
	RAZEM	2 591 784	19 4616
SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1SW	16 816	0
	2SW	1 535	0
	3SW	4 066	0
	4SW	5 160	0
	5SW	6 096	0
	6SW	2 385	0
	7SW	1 691	0
	8SW	4 697	0
	9SW	1 830	0
	RAZEM	44 276	0
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1SJ	789	0
	2SJ	17662	2 445
	3SJ	15300	4 889
	4SJ	41954	12 157
	5SJ	138	0
	6SJ	284	0
	7SJ	401	0
	8SJ	623	0
	9SJ	99	0
	10SJ	147	0
	11SJ	149	0
	12SJ	484	0
	13SJ	135	0
	14SJ	205	0
	15SJ	16620	3 245

	16SJ	1815	1 815
	17SJ	19739	13 019
	18SJ	3969	3 969
	19SJ	28802	17 234
	20SJ	1517	0
	21SJ	74424	21 654
	22SJ	10398	4 234
	23SJ	11538	4 153
	24SJ	8359	8 359
	25SJ	9068	9 068
	26SJ	46829	19 587
	27SJ	1561	0
	28SJ	33427	23 427
	29SJ	49443	21 466
	30SJ	169335	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
	31SJ	182687	22 587 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	32SJ	51241	5 234
	33SJ	137065	27 545 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	34SJ	5686	5 686
	35SJ	18149	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
	36SJ	2849	0
	37SJ	1836	1 836
	38SJ	82646	8543 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	39SJ	139902	6 731 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	40SJ	30595	8 221
	41SJ	259284	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
	42SJ	3534	0
	43SJ	718	0
	44SJ	172056	102 982
	45SJ	19215	9 640
	46SJ	3286	0
	47SJ	16004	6 030
	48SJ	42814	16 598
	49SJ	16446	3 971
	50SJ	117670	18 112
	51SJ	6272	2 533

	52SJ	9277	3 308
	53SJ	42318	12 289
	54SJ	4287	2 021
	55SJ	21610	2 580
	56SJ	4930	2 401
	57SJ	4795	3 743
	58SJ	47414	20 887
	59SJ	51498	16 900
	60SJ	30153	5 402
	61SJ	11236	6 412
	62SJ	34541	20 533
	63SJ	16999	6 090
	64SJ	25662	12 820
	65SJ	15187	3 746
	66SJ	26274	10 663
	67SJ	2232	0
	68SJ	4190	0
	69SJ	2662	0
	70SJ	1086	0
	71SJ	4897	2100
	72SJ	13302	1001
	73SJ	12410	12 410
	74SJ		10 203
		48322	część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	75SJ		objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
		31336	
	76SJ	5660	0
	77SJ	2080	0
	78SJ	14432	1988
	79SJ	12598	11 420
	80SJ	15095	3 402
	81SJ	112347	34 201
	82SJ	39870	7 621
	83SJ	51908	10 998
	84SJ	4873	0
	85SJ	8328	2 301
	86SJ	17084	4 201
	87SJ	3028	0
	88SJ	17976	3 998
	89SJ	6690	4 690
	90SJ	28439	4804
	91SJ	36022	8 556
	92SJ	134266	25110
	93SJ	41483	20 098
	94SJ	126142	31 765

	95SJ	66071	15 903
	96SJ	226001	17 446 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	97SJ	24942	17 531
	98SJ	19009	13 665
	99SJ	85172	22 887
	100SJ	8054	2 090
	101SJ	34019	15 530
	102SJ	17180	8 020
	103SJ	2792	0
	104SJ	37693	15 764
	105SJ	4431	4 431
	106SJ	16348	8 221
	107SJ	42640	15 098
	108SJ	49679	20 602
	109SJ	9183	3 365
	110SJ	58404	24 666
	111SJ	5376	2 033
	112SJ	8867	2 433
	113SJ	9273	7 273
	114SJ	4257	4 257
	115SJ	9888	0
	116SJ	91545	12 446
	117SJ	45201	16 443
	118SJ	7845	2 339
	119SJ	43080	11 887
	120SJ	14835	7 198
	121SJ	22690	7 776
	122SJ	842	0
	123SJ	18504	10 090
	124SJ	10412	2 765
	125SJ	27696	17 382
	126SJ	26902	8 885
	127SJ	7322	3 218
	128SJ	2584	0
	129SJ	6058	1 314
	130SJ	42286	17 487
	131SJ	1801	0
	132SJ	4343	1 851
	133SJ	10528	2 733
	134SJ	15548	3 889
	135SJ	3589	0
	136SJ	19401	3 094
	137SJ	8315	4 933
	138SJ	1934	0

	139SJ	5502	2 201
	140SJ	12774	5 502
	141SJ	3450	0
	142SJ	8679	0
	143SJ	6084	0
	144SJ	3069	0
	145SJ	5005	2 885
	146SJ	4300	0
	147SJ	45350	14 855
	148SJ	3225	0
	149SJ	44877	22 622
	150SJ	146037	30 556 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	151SJ	59608	5 576 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	152SJ	14484	7 484
	153SJ	153741	40 223
	154SJ	6309	1355
	155SJ	24636	12 598
	156SJ	16082	3 400
	157SJ	7756	1 662
	158SJ	64079	30 881
	159SJ	43854	12 722
	160SJ	102829	37 864
	161SJ	21144	14 990
	162SJ	24890	9 073
	163SJ	26261	8 003
	164SJ	44689	30 552
	165SJ	2166	2 166
	166SJ	16800	4 208
	167SJ	14152	4 290
	168SJ	73329	14 712 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	169SJ	5412	5 412
	170SJ	14029	5 477
	171SJ	45604	10 107
	172SJ	37730	10 055
	173SJ	5509	0
	174SJ	29696	8 221
	175SJ	89977	38 993
	176SJ	6158	2 865
	177SJ	8126	0
	178SJ	28278	0

	179SJ	93286	15 556
	180SJ	3268	0
	181SJ	17825	6 102
	182SJ	3761	1 390
	183SJ	28622	17 331
	184SJ	3234	3 234
	185SJ	8600	0
	186SJ	5347	
	187SJ	93871	17 551
	188SJ	89306	21 801
	189SJ	12913	0
	190SJ	3920	0
	191SJ	87231	39 778
	192SJ	16320	2 309
	193SJ	125986	50 987
	194SJ	17323	3 664
	195SJ	108599	21 884
	196SJ	13538	4 390
	197SJ	15830	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
	198SJ	11138	7 390
	199SJ	3199	0
	200SJ	1379	0
	201SJ	105692	5 668 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	202SJ	16487	3 290
	203SJ	196626	41 900 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	204SJ	11070	2 056
	205SJ	6640	1 590
	206SJ	127484	22 521 część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	207SJ	3080	3 080
	208SJ	3098	3 098
	209SJ	13276	10 276
	210SJ	21834	1 890
	211SJ	9443	2 421
	212SJ	13970	3 289
	213SJ	75687	55 901
	214SJ	15733	4 076
	215SJ	80233	21 432
	216SJ	19348	15 348
	217SJ	140363	17 987

	218SJ	9000	0
	219SJ	21417	14 219
	220SJ	28154	18 098
	221SJ	2894	0
	222SJ	1571	0
	223SJ	9138	5164
	224SJ	25963	18231
	225SJ	7655	4785
	226SJ	14939	11082
	227SJ	4071	0
	228SJ	6581	4562
	229SJ	30017	22804
	230SJ	6330	4766
	RAZEM	7 260 618	2 038 988

Zgodnie z powyższymi tabelami plan ogólny zakłada:

- 1) 203,8 ha niezabudowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieobjętych obowiązującym mpzp,
- 2) 0 ha niezabudowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nieobjętych obowiązującym mpzp,
- 3) 19,4 ha niezabudowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nieobjętych obowiązującym mpzp.

Tab. 4 Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach wyznaczonych stref planistycznych w ramach istniejącej zabudowy.

Funkcja zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych obszarów uzupełnienia zabudowy (ha)	Średni, szacunkowy wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Prognozowana proporcja między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami (udział funkcji mieszkaniowej)	Średnia, szacunkowa nadziemna intensywność zabudowy	Chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m ²)
SJ	203,8	20%	407 600	60%	0,2	48 912
SZ	19,4	20%	38 800	40%	0,2	3104
SW	0					
RAZEM						52 016
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca						49,8
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach stref planistycznych wyrażona w liczbie mieszkańców						1044,4

11. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Studzienice w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 1000 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 700 \text{ osób} \quad \text{a} \quad \text{ZAP}_{\max} = 1300 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **191,5 osób**.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach stref planistycznych wynosi **1044,4 osób**.

Uwzględniając określony wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy przypadającej na 1 mieszkańca ($P_{20} = 49,8 \text{ m}^2$) łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym wynosi **1235,9 osób**, mieszcząc się w dopuszczalnym przedziale zapotrzebowania na nową zabudowę, wynoszącym 700 osób – 1300 osób.

WYJAŚNIENIA

1. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest dokumentem sporządzanym obligatoryjnie dla obszaru całej gminy, zastępując dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od studium, dokument ten ma rangę aktu prawa miejscowego, niemniej nie jest podstawą wydawania pozwoleń na budowę. Ustalenia planu ogólnego będą natomiast wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. W ramach planu ogólnego zostały wyznaczone strefy planistyczne o wielofunkcyjnych kierunkach zagospodarowania przestrzennego oraz obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wskazanych w planie ogólnym. Wyznaczenie OUZ następuje w sposób zautomatyzowany na podstawie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego zgrupowanie co najmniej pięciu budynków znajdujących się w odległościach od siebie nie większych niż 100 m, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., 729). Z kolei na terenach

wyznaczonych stref planistycznych nieobjętych obszarami uzupełnienia zabudowy proces inwestycyjny odbywał się będzie wyłącznie poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W założeniach ustawy celem sporządzenia planu ogólnego jest przede wszystkim ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania zabudowy mieszkaniowej, co generuje po stronie gminnych samorządów daleko idące koszty związane z obsługą infrastrukturalną zabudowy rozproszonej. Całość ustawowych regulacji oraz rozwiązań wynikających z przepisów wykonawczych ustawy została podporządkowana temu celowi. Zgodnie z założeniami ustawy, ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest uzależniona od prognozy demograficznej Głównego Urzędu Statystycznego dla danej gminy. Gminy zatem nie mają możliwości nieograniczonego i swobodnego wyznaczania terenów budowlanych (jak miało to miejsce często dotychczas w wielu gminnych dokumentach planistycznych).

Termin uchwalenia planu ogólnego został określony do dnia 30 czerwca 2025 r. Po tym terminie dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin tracą moc. Sankcja za brak uchwalenia planu ogólnego jest bardzo dotkliwa i daleko idąca - nie będzie bowiem możliwe uchwalanie kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy zachowują natomiast moc i będą mogły być nadal podstawą wydawania pozwoleń na budowę.

2. STREFY PLANISTYCZNE

Podstawową funkcją planu ogólnego jest podział gminy na strefy planistyczne. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c u.p.z.p. Dla poszczególnych stref zgodnie z art. 13e u.p.z.p. określono ich profil funkcjonalny podstawowy, oraz - w zależności od potrzeb - profil funkcjonalny dodatkowy, a także:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp),
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp.

W ustaleniach projektu planu wyszczególniono również istniejące tereny komunikacji, przy czym zgodnie z profilem podstawowym strefy komunikacji (SK), określonym w załączniku nr 1 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...), wydzieleniu na rysunku planu podlegają wyłącznie drogi o klasie nie mniejszej niż G (główna). W profilu podstawowym każdej ze stref znajdują się tereny komunikacji odpowiadające pozostałym niższym klasom dróg.

Przyjętymi kryteriami wyznaczania stref planistycznych (w zakresie wynikającym z prognozy demograficznej GUS oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową) były predyspozycje poszczególnych terenów. Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) przyjęto następujące kryteria merytoryczne:

- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których strefy wyznaczono w pierwszej kolejności,
- odległość od terenów zabudowanych, w ramach której preferowano tereny w odległości nie większej niż 200 m od istniejących budynków mieszkaniowych,
- istniejące bądź planowane uzbrojenie, w ramach którego preferowano tereny objęte obsługą infrastrukturalną bądź tereny mające perspektywę uzbrojenia,
- wydane decyzji administracyjne, w ramach których preferowano tereny, dla których wydano zgody inwestycyjne,
- warunki gruntowe, w ramach których preferowano tereny o korzystnych warunkach gruntowych, bez gruntów pochodzenia organicznego oraz wysokiego poziomu wód gruntowych,
- obsługa komunikacyjna, w ramach której preferowano tereny dobrze skomunikowane, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, bądź tereny posiadające dostęp do dróg publicznych poprzez istniejące utwardzone drogi wewnętrzne, niewymagające nakładów finansowych.

Mając na uwadze powyższe kryteria, w planie ogólnym gminy Studzienice ustalono następujące strefy planistyczne:

1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4. SU – strefy usługowe,
5. SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
6. SP – strefy gospodarcze,
7. SR – strefa produkcji rolniczej,
8. SI – strefy infrastrukturalne,
9. SN – strefy zieleni i rekreacji,
10. SC – strefy cmentarzy,
11. SG – strefy górnictwa,
12. SO – strefy otwarte,
13. SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyłączeniem strefy komunikacji, strefy otwartej oraz górnictwa, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, niemniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w pkt od 1) do 7) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW		2	50	15	30
2SW		2	50	15	30
3SW	teren ogrodów działkowych	2	50	15	30
4SW		2	50	15	30
5SW	teren ogrodów działkowych	2	50	15	30
6SW		1,5	40	14	30
7SW		1,5	40	14	30
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	14	30
9SW		1,5	40	12	30

b. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ		0,9	60	10	30
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	9	30
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	40	10	30
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,9	60	9	30
16SJ		0,8	40	10	30
17SJ		0,8	40	10	30
18SJ		0,8	40	10	30
19SJ		0,8	40	10	30
20SJ		0,8	40	10	30
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
22SJ		0,8	40	10	30
23SJ		0,8	40	10	30
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
26SJ		0,8	40	10	30
27SJ		0,8	40	10	30
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
29SJ		0,8	40	10	30
30SJ		0,8	40	10	30
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
32SJ		0,8	40	10	30
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	50
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	8	50
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,4	20	7	60
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	40
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
46SJ		0,8	40	10	30
47SJ		0,8	40	10	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	30	10	40
49SJ		0,8	40	10	30
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	40
51SJ		0,8	40	10	30
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
53SJ		0,5	30	10	50
54SJ		0,8	40	10	30
55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	8	30
56SJ		0,8	40	10	30
57SJ		0,8	40	10	30
58SJ		0,8	40	10	30
59SJ		0,8	40	10	30
60SJ		0,8	40	10	30
61SJ		0,8	40	10	30
62SJ		0,8	40	10	30
63SJ		0,8	40	10	30
64SJ		0,8	40	10	30
65SJ		0,8	40	10	30
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	50
67SJ		0,8	40	10	30
68SJ		0,8	40	10	30
69SJ		0,8	40	10	30
70SJ		0,8	40	10	30
71SJ		0,8	40	10	30
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	8	30
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
74SJ		0,8	40	10	30
75SJ		0,8	40	10	30
76SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
77SJ		0,8	40	10	30
78SJ		0,8	40	10	30
79SJ		0,8	40	10	30
80SJ		0,8	40	10	30
81SJ		0,8	40	10	30
82SJ	teren wód	0,8	40	10	30
83SJ		0,8	40	10	30
84SJ		0,8	40	10	30
85SJ		0,8	40	10	30
86SJ		0,8	40	10	30
87SJ		0,8	40	10	30
88SJ		0,8	40	10	30
89SJ		0,8	40	10	30
90SJ		0,8	40	10	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

91SJ		0,8	40	10	30
92SJ	teren wód	0,8	40	10	30
93SJ		0,8	40	10	30
94SJ	teren wód	0,8	40	10	30
95SJ	teren wód	0,8	40	10	30
96SJ	teren wód	0,8	40	10	30
97SJ		0,8	40	10	30
98SJ		0,8	40	10	30
99SJ		0,8	40	10	30
100SJ		0,8	40	10	30
101SJ		0,8	40	10	30
102SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
103SJ		0,8	40	10	30
104SJ		0,8	40	10	30
105SJ		0,8	40	10	30
106SJ		0,8	40	10	30
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
109SJ		0,8	40	10	30
110SJ		0,8	40	10	30
111SJ		0,8	40	10	30
112SJ	teren wód	0,8	40	10	30
113SJ		0,8	40	10	30
114SJ		0,8	40	10	30
115SJ		0,8	40	10	30
116SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
117SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
118SJ		0,8	40	10	30
119SJ		0,8	40	10	30
120SJ		0,8	40	10	30
121SJ		0,8	40	10	30
122SJ	teren wód	0,8	40	10	30
123SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
124SJ		0,8	40	10	30
125SJ		0,8	40	10	30
126SJ		0,8	40	10	30
127SJ		0,8	40	10	30
128SJ		0,8	40	10	30
129SJ		0,8	40	10	30
130SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
131SJ		0,8	40	10	30
132SJ		0,8	40	10	30
133SJ		0,8	40	10	30
134SJ		0,8	40	10	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

135SJ		0,8	40	10	30
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
137SJ		0,8	40	10	30
138SJ		0,8	40	10	30
139SJ		0,8	40	10	30
140SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	50
141SJ		0,8	40	10	30
142SJ		0,8	40	10	30
143SJ		0,8	40	10	30
144SJ		0,8	40	10	30
145SJ		0,8	40	10	30
146SJ		0,8	40	10	30
147SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	10	50
148SJ		0,8	40	10	30
149SJ		0,8	40	10	30
150SJ		0,8	40	10	30
151SJ		0,8	40	10	30
152SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5	30	9	50
153SJ		0,8	40	10	30
154SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
155SJ		0,5	30	10	50
156SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
157SJ		0,8	40	10	30
158SJ		0,8	40	10	30
159SJ		0,8	40	10	30
160SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,8	40	10	30
161SJ		0,6	30	10	40
162SJ		0,6	30	10	40
163SJ		0,8	40	10	30
164SJ		0,8	40	10	30
165SJ		0,8	40	10	30
166SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	40
167SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	8	50
168SJ		0,8	40	10	30
169SJ		0,8	40	10	30
170SJ	teren wód	0,5	20	9	60
171SJ		0,5	25	10	50
172SJ		0,8	40	10	30
173SJ		0,8	40	10	30
174SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	9	50
175SJ		0,8	40	10	30
176SJ		0,8	40	10	30
177SJ		0,8	40	10	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

178SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	50
179SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
180SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
181SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5	25	9	60
182SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5	25	9	60
183SJ		0,8	40	10	30
184SJ		0,8	40	10	30
185SJ		0,8	40	10	30
186SJ		0,8	40	10	30
187SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
188SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
189SJ		0,8	40	10	30
190SJ		0,8	40	10	30
191SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
192SJ		0,8	40	10	30
193SJ		0,8	40	10	30
194SJ		0,8	40	10	30
195SJ		0,8	40	10	30
196SJ		0,8	40	10	30
197SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
198SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	40
199SJ		0,8	40	10	30
200SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	40	9	40
201SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	10	50
202SJ		0,8	40	10	30
203SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,8	40	10	30
204SJ		0,8	40	10	30
205SJ		0,8	40	10	30
206SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,8	40	10	30
207SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
208SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	20	8	60
209SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
210SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	30
211SJ		0,8	40	10	30
212SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
213SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	30
214SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	30

215SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
216SJ		0,8	40	10	30
217SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	60
218SJ		0,8	40	10	30
219SJ		0,8	40	10	30
220SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	30
221SJ		0,8	40	10	30
222SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
223SJ		0,8	30	10	30
224SJ		0,7	40	10	30
225SJ		0,8	40	10	30
226SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	30	10	50
227SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	30	9	50
228SJ		0,7	40	10	40
229SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
230SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	40

c. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ		0,8	40	10	30
2SZ		0,8	40	10	30
3SZ		0,8	40	10	30
4SZ		0,8	40	10	30
5SZ		0,8	40	10	30
6SZ		0,8	40	10	30
7SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
8SZ		0,8	40	10	30
9SZ		0,8	40	10	30
10SZ	teren usług	0,8	40	10	30
11SZ		0,8	40	10	30
12SZ		0,8	40	10	30
13SZ		0,8	40	10	30
14SZ		0,8	40	10	30
15SZ		0,8	40	10	30
16SZ		0,8	40	10	30
17SZ		0,8	40	10	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

18SZ		0,8	40	10	30
19SZ		0,8	40	10	30
20SZ		0,8	40	10	30
21SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
22SZ		0,8	40	10	30
23SZ		0,8	40	10	30
24SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
25SZ	teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
26SZ		0,8	40	10	30
27SZ		0,8	40	10	30
28SZ	teren wód	0,8	40	10	30
29SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
30SZ	teren usług	0,8	40	10	30
31SZ		0,8	40	10	30
32SZ	teren wód	0,8	40	10	30
33SZ		0,8	40	10	30
34SZ	teren wód	0,8	40	10	30
35SZ	teren wód	0,8	40	10	50
36SZ		0,8	40	10	30
37SZ	teren wód	0,8	40	10	50
38SZ	teren wód	0,8	40	10	30
39SZ		0,8	40	10	30
40SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
41SZ		0,8	40	10	30
42SZ		0,8	40	10	30
43SZ		0,8	40	10	60
44SZ		0,8	40	10	40
45SZ		0,8	40	10	30
46SZ	teren wód	0,8	40	10	30
47SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
48SZ		0,8	40	10	40
49SZ		0,8	40	10	30
50SZ		0,8	40	10	40
51SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
52SZ		0,8	40	10	30
53SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	50
54SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
55SZ		0,8	40	10	30
56SZ	teren usług	0,8	40	10	30
57SZ		0,8	40	10	30
58SZ	teren usług	0,8	40	10	30
59SZ		0,8	40	10	30
60SZ		0,8	40	10	30
61SZ		0,8	40	10	30
62SZ		0,8	40	10	30
63SZ		0,8	40	10	30
64SZ		0,8	40	10	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

65SZ		0,8	40	10	30
66SZ		0,8	40	10	50
67SZ		0,8	40	10	30
68SZ		0,8	40	10	30
69SZ	teren usług	0,8	40	10	30
70SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
71SZ	teren usług	0,8	40	10	30
72SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
73SZ	teren usług	0,8	40	10	30
74SZ		0,8	40	10	30
75SZ		0,8	40	10	30
76SZ		0,8	40	10	50
77SZ		0,8	40	10	30
78SZ		0,8	40	10	30
79SZ		0,8	40	10	30
80SZ		0,8	40	10	30
81SZ		0,8	40	10	30
82SZ		0,8	40	10	30
83SZ		0,8	40	10	30
84SZ		0,8	40	10	30
85SZ	teren usług	0,8	40	10	30
86SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
87SZ		0,8	40	10	30
88SZ		0,8	40	10	30
89SZ		0,8	40	10	30
90SZ		0,8	40	10	30
91SZ		0,8	40	10	30
92SZ		0,8	40	10	30
93SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
94SZ	teren wód	0,8	40	10	30
95SZ		0,8	40	10	30
96SZ		0,8	40	10	30
97SZ		0,8	40	10	30
98SZ		0,8	40	10	30
99SZ		0,8	40	10	30
100SZ		0,8	40	10	30
101SZ		0,8	40	10	30
102SZ		0,8	40	10	30
103SZ		0,8	40	10	30
104SZ		0,8	40	10	30
105SZ		0,8	40	10	30
106SZ	teren wód	0,8	40	10	30
107SZ		0,8	40	10	30
108SZ		0,8	40	10	30
109SZ		0,8	40	10	30
110SZ		0,8	40	10	30
111SZ	teren usług	0,8	40	10	30

112SZ	teren usług	0,8	40	10	30
113SZ	teren usług	0,8	40	10	30
114SZ		0,8	40	10	30
115SZ		0,8	40	10	30
116SZ		0,8	40	10	30
117SZ		0,8	40	10	30
118SZ		0,8	40	10	30

d. STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren elektrowni słonecznej	0,9	50	11	30
2SU		0,9	50	11	30
3SU	teren składów i magazynów	0,9	50	11	30
4SU	teren składów i magazynów, teren lasu, teren wód	0,9	50	12	30
5SU		0,9	50	11	30
6SU		0,9	50	11	30
7SU		0,9	50	11	30
8SU	teren składów i magazynów	0,9	50	11	30
9SU		0,9	40	11	40
10SU		0,9	60	10	30

e. STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH		0,8	50	12	30

f. STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)

1SP	teren usług, teren wód	1,0	60	25	20
2SP	teren usług	0,9	60	12	20
3SP	teren usług	0,9	60	12	20
4SP	teren usług, teren lasu	0,9	60	12	20
5SP	teren usług	0,9	60	12	20

g. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	12	30

h. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej			12	20
2SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej			12	20

i. STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu			10	50

	detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu			10	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50

j. STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren zieleni naturalnej				30
2SC	teren zieleni naturalnej				30
3SC	teren zieleni naturalnej				30
4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej				30
5SC	teren zieleni naturalnej				30
6SC	teren usług kultu religijnego				30
7SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej				30
8SC	teren zieleni naturalnej				30
9SC	teren zieleni naturalnej				30
10SC	teren zieleni naturalnej				30

k. STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)

1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
2SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

I. STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO					
2SO					
3SO	teren elektrowni słonecznej			4	
4SO	teren elektrowni słonecznej			4	
5SO	teren elektrowni słonecznej			4	
6SO	teren elektrowni słonecznej			4	
7SO					
8SO					
9SO					
10SO					
11SO					
12SO					
13SO					
14SO					
15SO					
16SO					
17SO					
18SO					
19SO					
20SO					
21SO	teren elektrowni słonecznej			4	
22SO	teren elektrowni słonecznej			4	

m. STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren zieleni urządzonej				
2SK	teren lasu, teren zieleni naturalnej				

4. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w pierwszej kolejności wyodrębniono istniejące budynki, sklasyfikowane jak poniżej, w oparciu o dane wektorowe udostępnione przez ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w Bytowie.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem uwzględnia się budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 104 – budynki magazynowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 216,83 ha.

$$P_u = 2\,168\,396\,m^2 = 216,83\,ha$$

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 588,28 ha.

$$P_b = 5\,882\,840\,m^2 = 588,28\,ha$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25\% \times (5\,882\,840\,m^2 - 2\,168\,396\,m^2) = 25\% \times 3\,714\,444\,m^2 = 928\,611\,m^2 = 92,86\,ha$$

Łączna powierzchnia rozszerzonych obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 442 871 m² (44,28 ha), nie przekraczając dopuszczalnej wartości, o której mowa powyżej.