

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 2026 r., poz. 538)



DATA OPRACOWANIA: MAJ 2026 (PONOWIENIE UZGODNIENÍ)

OPRACOWANIE: MGR MARTYNIAN SZREDER
MGR MATEUSZ GLIWÍŃSKI
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	6
5.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	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	15
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	16
6.14	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	16
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	18
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	34
WYJAŚNIENIA		
1.	CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	35
2.	STREFY PLANISTYCZNE	36
3.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	37
4.	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	51
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 oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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 (GML) obejmujących 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, wraz z późn. zm.) 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>,

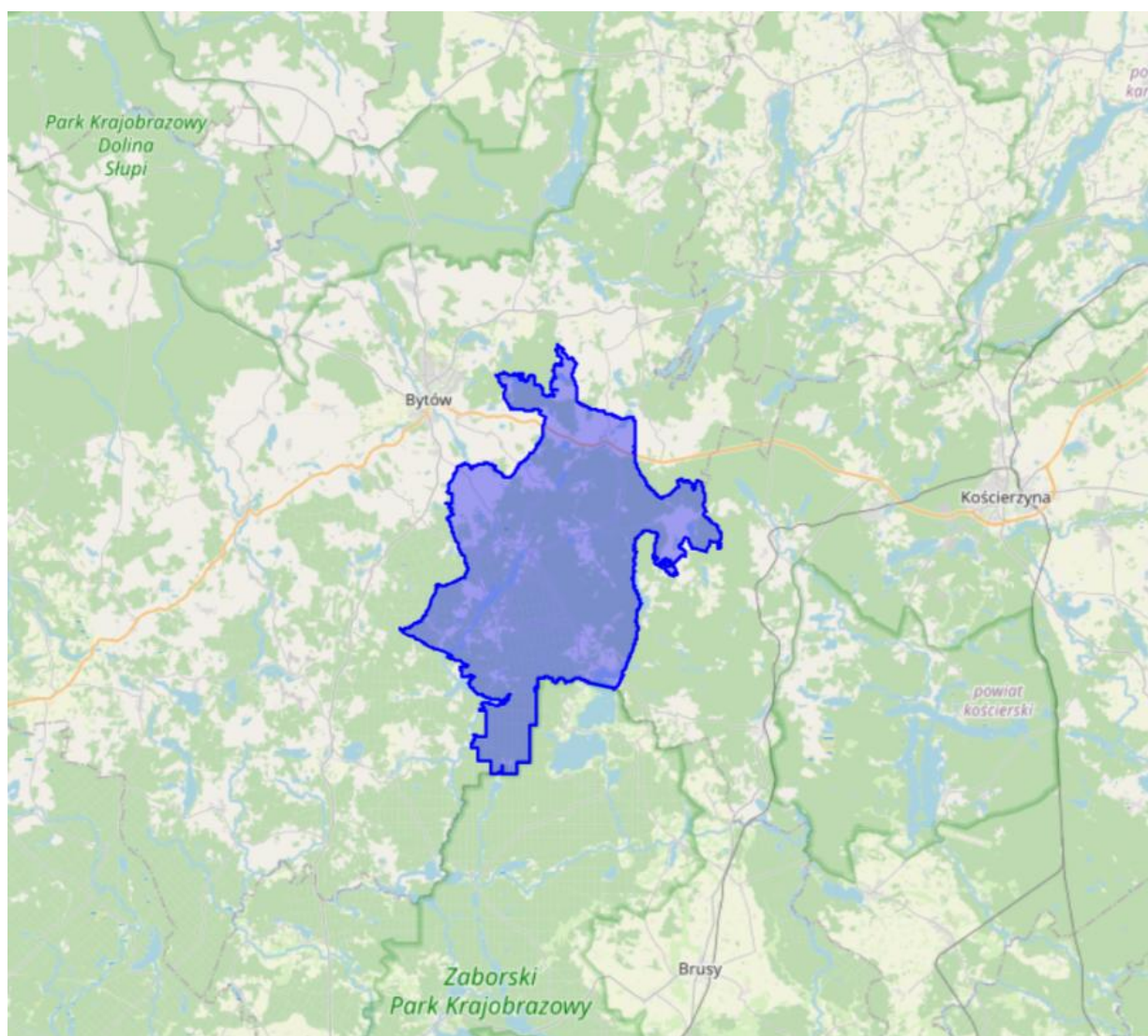
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- dane wektorowe Narodowego Instytutu Dziedzictwa,
- wizje terenowe (marzec 2025 r.).

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, Półczno, 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 Kierkowo (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 wraz ze zmianą przyjętą zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022 r. 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, tracz 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 - głaz 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 Kłaczno (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 przeciwoerozyjnych, 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	Osława Dąbrowa		9	budynek inwentarski - obora i chlew	A - 829
6	Osława Dąbrowa		5	chałupa	
7	Osława 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	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

11	Pólczo		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	
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	Kasubska	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 Szkaplarskiej	

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 ZABYTEKÓW / WOJEWÓDZKA EWIDENCJA ZABYTEKÓW
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 OGRANICZENIAM

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 - Pólcžno - Ostawa Dąbrowa - Studzienice, o długości 17,4 km
nr 1777G	Studzienice - Przewóz - DP nr 1780G, o długości 8,8 km
nr 1769G	Niezabyszewo - Sierzno - DP nr 1780G, o długości 10,7 km
nr 1774G	DP nr 1769G - Kłęczno, o długości 2,5 km
nr 1775G	Półczenko - 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. Gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Łubiana - Bytów (rok budowy 1992),
5. Ujęcia wód i hydrofornie (sic. pkt 6.2), wraz z siecią kanalizacji wodociągowej,
6. Maszty telekomunikacyjne: w Ugoszczy (dz. 546), dwa w Studzienicach (na dz. nr 74/3 oraz nr 172/1), w Sominach (dz. 108/2),
7. Oczyszczalnie ścieków: w Ugoszczy (dz. nr 182) oraz w Sominach (dz. nr 177) wraz z siecią kanalizacji sanitarnej o łącznej długości 60 km,
8. Cmentarze komunalne czynne: w Studzienicach (dz. nr 226), w Sominach (dz. nr 47), w Ugoszczy (dz. nr 164) oraz w Półcznie (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).

Dla terenów znajdujących się w strefach kontrolowanych gazociągów oraz w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują odpowiednie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych oraz z potrzeb prawidłowej i niezawodnej eksploatacji gazociągów oraz linii elektroenergetycznych.

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 jądrowej w Choczewie do napięcia linii Kromolice-Pątnów.

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, uchwałą nr 190/XVII/25 z dnia 28 lipca 2025 r. Sejmik Województwa Pomorskiego uchwalił audyt krajobrazowy województwa pomorskiego.

Na obszarze gminy Studzienice, zgodnie z wynikami audytu krajobrazowego, 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.) wdg 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 wzrosła o 14,1% i przedstawia się następująco:

Tab. 2 Liczba ludności w gminie Studzienice w okresie ostatnich 20 lat (2005 r. -2024 r.) wdg 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 – P_{20}

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

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

Gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi $34,6 \text{ m}^2/\text{os.}$ – 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 $27,0 \text{ m}^2/\text{os}$ (rok 2013)

Tym samym:

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

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

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

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

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 § 3 ust. 11 ww. rozporządzenia, 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 terenów niezabudowanych: przeznaczonych pod zabudowę w ramach ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego oraz nieobjętych ustaleniami obowiązujących planów

zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy. Jednocześnie, mając na uwadze, że w ramach wyznaczonych stref planistycznych znajdują się również inne tereny, w tym tereny zabudowane, tereny obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej oraz tereny związane z prowadzoną działalnością rolniczą w ramach zabudowy zagrodowej (np. wody powierzchniowe), szacunkowa chłonność inwestycyjna części terenów niezabudowanych została skorygowana o powierzchnie przedmiotowych terenów.

Ponadto, zgodnie z ww. rozporządzeniem określając chłonność inwestycyjną terenów niezabudowanych uwzględnia się również 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, co oznacza konieczność uwzględnienia istniejącej chłonności inwestycyjnej terenów zabudowanych oraz charakteru i specyfiki zabudowy, innej w przypadku np. zabudowy zagrodowej, charakteryzującej się mniejszym udziałem funkcji mieszkaniowej, oraz innej w przypadku zabudowy jednorodzinnej, charakteryzującej się większym udziałem funkcji mieszkaniowej.

Szacując powierzchnię terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przyjęto następujące założenia:

- oszacowano powierzchnię terenów: niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ramach obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego oraz terenów niezabudowanych nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono strefy planistyczne,
- oszacowano istniejącą chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, przyjmując wartość 20%,
- powierzchnię terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę skorygowano o ww. wskaźnik istniejącej chłonności terenów zabudowanych 20%,
- 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, przyjmując, że wynosi 0,2 dla terenów objętych planami miejscowymi oraz odpowiednio 0,1 i 0,2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, nieobjętych planami miejscowymi,
- powierzchnię terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę skorygowano o udział funkcji mieszkaniowej oraz wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy, uzyskując chłonność terenów wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy.

OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

łącznie na terenie gminy Studzienice obowiązuje 26 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 Kłaczna
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 północny-zachód od Somin
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
26. Uchwała Nr XVII/140/2026 Rady Gminy Studzienice z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie uchwalenia mpzp dla działki nr 57/5 położonej w miejscowości Sominy

Obszar objęty obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi łącznie około 257,3 ha co stanowi 1,46% powierzchni gminy.

Z analizy obowiązujących planów miejscowych wynika, że chłonność niezabudowanych obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi szacunkowo łącznie 26,80 ha. 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)	Istniejąca chłonność terenów zabudowanych	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)
MN	26,80	20%	53 600	60%	0,2	6 432
RZM	0					
MW	0					
RAZEM						6 432
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						129,1

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 **129,1 osób**.

Z kolei powierzchnia terenów niezabudowanych nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz szacunkowa chłonność inwestycyjna terenów niezabudowanych 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	12 685	1 667
	2SZ	14 064	2 556
	3SZ	1 579	0
	4SZ	23 671	12 556
	5SZ	10 010	4 211
	6SZ	13 572	3 743
	7SZ	12 041	7 545
	8SZ	7 924	0
	9SZ	42 359	11 320
	10SZ	45 062	20 521
	11SZ	5 975	0
	12SZ	35 594	11 567
	13SZ	22 197	0
	14SZ	3 378	0
	15SZ	6 038	0
	16SZ	5 884	0
	17SZ	47 828	22 332
	18SZ	38 528	13 058
	19SZ	11 083	3 224
	20SZ	37 055	8 675
	21SZ	8 289	2 558
	22SZ	20 510	4 333
	23SZ	48 440	12 480
	24SZ	8 353	0
	25SZ	13 224	2 521
	26SZ	30 243	2 334
	27SZ	10 599	0
	28SZ	10 341	0
	29SZ	6 315	1 545
	30SZ	11 138	2 722
	31SZ	19 958	7 455
	32SZ	16 415	4 655
	33SZ	47 915	5 008

	34SZ	45 809	2 032
	35SZ	21 789	4 544
	36SZ	9 430	2 255
	37SZ	22 356	4 790
	38SZ	14 275	2 556
	39SZ	50 638	3 365
	40SZ	9 560	2 331
	41SZ	11 586	1 765
	42SZ	36 851	5 312
	43SZ	23 143	4 087
	44SZ	17 668	1 155
	45SZ	27 155	2 446
	46SZ	19 301	3 890
	47SZ	7 716	0
	48SZ	19 245	3 530
	49SZ	8 279	2 005
	50SZ	27 886	11 980
	51SZ	7 186	2 511
	52SZ	40 021	18 577
	53SZ	73 040	5 663
	54SZ	18 537	4 113
	55SZ	35 902	8 588
	56SZ	27 238	2 080
	57SZ	19 008	2 684
	58SZ	30 437	12 430
	59SZ	22 561	5 311
	60SZ	11 504	2 555
	61SZ	14 468	2 020
	62SZ	13 253	2 644
	63SZ	10 751	1 880
	64SZ	16 976	2 276
	65SZ	11 370	2 687
	66SZ	9 873	2 255
	67SZ	10 525	2 372
	68SZ	73 220	17 101
	69SZ	27 024	2 642
	70SZ	23 815	2 876
	71SZ	52 167	12 910
	72SZ	64 565	7 040
	73SZ	14 721	0
	74SZ	12 151	0
	75SZ	18 388	3 766
	76SZ	18 847	0
	77SZ	13 769	2 532
	78SZ	10 416	2 442
	79SZ	20 990	2 311

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

	80SZ	10 397	1 889
	81SZ	8 501	2 577
	82SZ	13 770	2 088
	83SZ	15 603	2 022
	84SZ	32 640	5 043
	85SZ	38 553	3 077
	86SZ	8 997	0
	87SZ	11 102	0
	88SZ	24 494	2 552
	89SZ	14 907	2 576
	90SZ	21 153	2 722
	91SZ	35 057	11 332
	92SZ	157 271	25 455
	93SZ	41 708	13 909
	94SZ	25 921	2 290
	95SZ	2 804	0
	96SZ	27 920	2 256
	97SZ	2 323	0
	98SZ	6 146	0
	99SZ	9 556	0
	100SZ	5 999	0
	101SZ	11 287	1 789
	102SZ	5 178	0
	103SZ	20 206	5 566
	104SZ	17 410	4 467
	105SZ	17 808	2 100
	106SZ	5 027	1 688
	107SZ	15 323	2 798
	108SZ	30 091	5 245
	109SZ	19 825	1 976
	110SZ	21 324	2 987
	111SZ	19 882	2 155
	112SZ	26 780	3 090
	113SZ	6 614	2 800
	114SZ	6 686	0
	115SZ	2 964	0
	116SZ	29 375	3 407
	117SZ	7 551	2 211
	118SZ	77 126	13 421
	119SZ	4 451	4 451
	120SZ	2 777	2 777
	121SZ	10 860	10 860
	RAZEM	2 617 044	514 471
SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową	1SW	16 818	0
	2SW	1 535	0
	3SW	4 066	0

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

mieszkaniową wielorodzinną	4SW	5 161	0
	5SW	6 097	0
	6SW	2 386	0
	7SW	1 692	0
	8SW	4 698	0
	9SW	1 830	0
	RAZEM	44 283	0
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	1SJ	790	0
	2SJ	15 892	4 050
	3SJ	14 616	5 275
	4SJ	41 959	20 157
	5SJ	138	0
	6SJ	284	0
	7SJ	401	0
	8SJ	624	0
	9SJ	99	0
	10SJ	147	0
	11SJ	149	0
	12SJ	485	0
	13SJ	135	0
	14SJ	205	0
	15SJ	16 622	8 245
	16SJ	1 815	1 815
	17SJ	19 741	16 019
	18SJ	3 969	3 969
	19SJ	28 806	28 806
	20SJ	1 517	0
	21SJ	75 298	42 294
	22SJ	10 400	10 400
	23SJ	11 540	6 153
	24SJ	8 360	8 360
	25SJ	9 069	9 069
	26SJ	71 617	50 332
	27SJ	1 562	0
	28SJ	33 379	33 379
	29SJ	49 449	29 466
	30SJ	169 357	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
			46 587
	31SJ	182 722	część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	32SJ	51 247	5 234
			42 545
	33SJ	135 455	część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	34SJ	5 686	0

	35SJ	18 152	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
	36SJ	2 849	1 200
	37SJ	1 836	0
	38SJ	82 657	23 543
			część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	39SJ	139 876	12 731
			część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	40SJ	30 597	17 221
	41SJ	259 318	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
	42SJ	3 534	0
	43SJ	714	0
	44SJ	172 079	152 982
	45SJ	19 218	12 640
	46SJ	3 286	0
	47SJ	16 006	12 030
	48SJ	42 819	26 098
	49SJ	16 448	2 071
	50SJ	117 705	35 112
	51SJ	6 273	2 533
	52SJ	9 278	3 308
	53SJ	31 424	22 289
	54SJ	4 287	0
	55SJ	21 613	4 580
	56SJ	4 931	2 201
	57SJ	47 420	31 887
	58SJ	51 505	21 900
	59SJ	30 157	11 402
	60SJ	11 237	5 412
	61SJ	32 853	25 533
	62SJ	14 300	7 090
	63SJ	25 666	21 820
	64SJ	15 189	6 246
	65SJ	26 277	19 663
	66SJ	2 233	0
	67SJ	4 191	0
	68SJ	2 662	0
	69SJ	1 086	0
	70SJ	4 898	2 100
	71SJ	13 303	3 001
	72SJ	12 411	12 411
	73SJ	48 329	20 203

		część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	74SJ	31 340
	75SJ	5 661
	76SJ	2 080
	77SJ	14 434
	78SJ	12 600
	79SJ	15 097
	80SJ	112 410
	81SJ	39 879
	82SJ	51 915
	83SJ	4 874
	84SJ	8 329
	85SJ	13 696
	86SJ	3 029
	87SJ	13 879
	88SJ	6 691
	89SJ	23 808
	90SJ	36 028
	91SJ	134 284
	92SJ	41 486
	93SJ	126 139
	94SJ	66 080
	95SJ	226 254
		35 446
		część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	96SJ	24 946
	97SJ	19 012
	98SJ	85 168
	99SJ	8 055
	100SJ	34 023
	101SJ	17 188
	102SJ	2 793
	103SJ	36 975
	104SJ	4 432
	105SJ	16 350
	106SJ	42 647
	107SJ	49 685
	108SJ	9 184
	109SJ	58 411
	110SJ	5 377
	111SJ	8 868
	112SJ	9 997
	113SJ	7 525
	114SJ	79 853
		34 052

	115SJ	42 438	31 575
	116SJ	7 847	3 277
	117SJ	33 991	17 352
	118SJ	11 454	4 644
	119SJ	22 693	8 443
	120SJ	842	0
	121SJ	10 413	3 290
	122SJ	27 698	20 655
	123SJ	26 906	13 382
	124SJ	7 323	2 323
	125SJ	2 575	0
	126SJ	42 290	27 098
	127SJ	1 802	0
	128SJ	4 344	0
	129SJ	10 531	4 423
	130SJ	15 554	3 851
	131SJ	3 590	0
	132SJ	19 404	3 094
	133SJ	8 316	4 033
	134SJ	1 935	0
	135SJ	5 503	1 201
	136SJ	12 776	7 502
	137SJ	3 450	0
	138SJ	8 680	2 557
	139SJ	6 085	0
	140SJ	3 070	0
	141SJ	5 005	2 085
	142SJ	4 301	0
	143SJ	36 043	18 275
	144SJ	3 226	0
	145SJ	44 883	27 622
	146SJ	146 098	27 556
			część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	147SJ	59 619	10 576
			część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	148SJ	11 279	11 279
	149SJ	153 775	70 223
	150SJ	6 310	1 055
	151SJ	24 638	24 638
	152SJ	16 085	5 400
	153SJ	7 757	1 662
	154SJ	64 088	41 281
	155SJ	43 860	16 722
	156SJ	102 844	62 864

	157SJ	21 147	21 147
	158SJ	24 893	20 073
	159SJ	26 264	11 003
	160SJ	44 693	34 552
	161SJ	2 166	2 166
	162SJ	16 802	6 208
	163SJ	14 155	4 290
	164SJ	73 339	24 712
			część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	165SJ	5 413	5 413
	166SJ	47 730	12 107
	167SJ	37 736	18 055
	168SJ	5 509	0
	169SJ	29 700	11 221
	170SJ	89 989	61 123
	171SJ	6 159	4 265
	172SJ	8 127	3 088
	173SJ	28 282	10 980
	174SJ	86 683	21 556
	175SJ	3 268	0
	176SJ	23 241	11 142
	177SJ	28 626	21 331
	178SJ	3 234	3 234
	179SJ	8 601	8 601
	180SJ	5 348	5 348
	181SJ	93 883	32 551
	182SJ	89 331	34 801
	183SJ	12 915	0
	184SJ	3 920	0
	185SJ	87 243	61 778
	186SJ	16 322	5 309
	187SJ	126 079	82 187
	188SJ	17 326	7 664
	189SJ	108 613	61 884
	190SJ	13 540	6 190
	191SJ	15 832	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
	192SJ	11 139	7 390
	193SJ	19 963	15 014
	194SJ	1 379	0
	195SJ	105 707	11 668
			część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	196SJ	16 489	4 290
	197SJ	202 382	44 900

			część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	198SJ	11 071	2 056
	199SJ	6 641	6 641
	200SJ	110 692	31 889
			część objęta MPZP - uwzględniono w tab. 3
	201SJ	3 080	objęte MPZP - uwzględniono w tab. 3
	202SJ	3 099	1 099
	203SJ	13 277	13 277
	204SJ	21 837	1 500
	205SJ	9 444	9 444
	206SJ	11 243	4 189
	207SJ	52 193	45 901
	208SJ	15 735	4 076
	209SJ	92 428	38 652
	210SJ	19 350	19 350
	211SJ	148 435	32 987
	212SJ	9 001	2 322
	213SJ	21 421	21 421
	214SJ	22 500	24 224
	215SJ	2 894	0
	216SJ	18 507	10 762
	217SJ	1 571	0
	218SJ	3 761	0
	219SJ	6 059	2 012
	220SJ	9 139	6164
	221SJ	4 796	2 011
	222SJ	25 967	25 967
	223SJ	7 656	7 656
	224SJ	14 941	14 941
	225SJ	11 892	2 142
	226SJ	6 581	6 581
	227SJ	30 021	30 021
	228SJ	6 331	6 331
	229SJ	4 072	0
	230SJ	9 890	3 433
	RAZEM	7 137 955	2 988 599

Zgodnie z powyższymi tabelami plan ogólny zakłada:

- 1) 298,8 ha terenów niezabudowanych strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) 0 ha terenów niezabudowanych strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 3) 51,4 ha terenów niezabudowanych strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Tab. 4 Chłonność terenów niezabudowanych nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach wyznaczonych stref planistycznych.

Funkcja zabudowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych (ha)	Istniejąca chłonność terenów zabudowanych	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	298,8599	20%	597 719	60%	0,1	35 863
SZ	51,4471	20%	102 894	40%	0,2	8 231
SW	0					
RAZEM						44 094
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						885,4

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 = 794,9 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:

$$\text{ZAP}_{\min} = 556 \text{ osób} \quad \text{a} \quad \text{ZAP}_{\max} = 1033 \text{ osób}$$

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 **129,1 osób**.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w granicach stref planistycznych wynosi **885,4 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 **1014,5 osób**, mieszcząc się w dopuszczalnym przedziale zapotrzebowania na nową zabudowę, wynoszącym 556 osób – 1033 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 dodatkowe koszty związane z obsługą infrastrukturalną zabudowy rozproszonej. Zgodnie z założeniami ustawy, areal terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest zależny m.in. od prognozy demograficznej Głównego Urzędu Statystycznego dla danej gminy.

Termin uchwalenia planu ogólnego został określony do dnia 31 sierpnia 2026 r. Po tym terminie dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin tracą moc. Sankcja za brak uchwalenia planu ogólnego jest 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.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, w ramach strefy otwartej mieszczą się również tereny leśne. W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć możliwość lokalizowania budynków i budowli na terenach leśnych, związanych z gospodarką leśną, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 567).

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		2	50	15	30
4SW		2	50	15	30
5SW		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	0,5	15	8	50
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5	20	9	50
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
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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
26SJ		0,8	40	10	30
27SJ	teren wód	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	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	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
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

63SJ		0,8	40	10	30
64SJ		0,8	40	10	30
65SJ		0,6	30	10	50
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
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	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	8	30
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	9	30
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	9	50
76SJ		0,8	40	10	30
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		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
91SJ	teren wód	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		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	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
102SJ		0,8	40	10	30
103SJ		0,8	40	10	30
104SJ		0,8	40	10	30
105SJ		0,8	40	10	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
108SJ		0,8	40	10	30
109SJ		0,8	40	10	30
110SJ		0,8	40	10	30
111SJ	teren wód	0,8	40	10	30
112SJ		0,8	40	10	30
113SJ		0,8	40	10	30
114SJ		0,8	40	10	30
115SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
116SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
117SJ	teren wód	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 zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
123SJ		0,8	40	10	30
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
135SJ		0,8	40	10	30
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	50
137SJ		0,8	40	10	30
138SJ		0,8	40	10	30
139SJ		0,8	40	10	30
140SJ		0,8	40	10	30
141SJ		0,8	40	10	30
142SJ		0,8	40	10	30
143SJ		0,5	30	10	50
144SJ		0,8	40	10	30
145SJ		0,8	40	10	30
146SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
147SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
148SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	9	50

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

149SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
150SJ		0,8	40	10	30
151SJ		0,5	30	10	50
152SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
153SJ		0,8	40	10	30
154SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
155SJ		0,8	40	10	30
156SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
157SJ		0,6	30	10	40
158SJ		0,6	30	10	40
159SJ		0,8	40	10	30
160SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
161SJ		0,8	40	10	30
162SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	9	30
163SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	8	50
164SJ		0,8	40	10	30
165SJ		0,8	40	10	30
166SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	10	50
167SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
168SJ		0,8	40	10	30
169SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	9	50
170SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,8	40	10	30
171SJ		0,8	40	10	30
172SJ		0,8	40	10	30
173SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	10	50
174SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,8	40	10	30
175SJ		0,8	40	10	30
176SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	60
177SJ		0,8	40	10	30
178SJ		0,8	40	10	30
179SJ		0,8	40	10	30
180SJ		0,8	40	10	30
181SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
182SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
183SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
184SJ		0,8	40	10	30
185SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	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

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

188SJ		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	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	40
193SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
194SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	9	40
195SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	10	50
196SJ		0,8	40	10	30
197SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
198SJ		0,8	40	10	30
199SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
200SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
201SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
202SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	20	8	60
203SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,8	40	10	30
204SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	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	0,7	40	10	30
208SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	30
209SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
210SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
211SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	25	9	60
212SJ	teren lasu	0,8	40	10	30
213SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
214SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	30
215SJ		0,8	40	10	30
216SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	30	10	50
217SJ		0,8	40	10	30
218SJ		0,5	25	9	60
219SJ		0,8	40	10	30
220SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	30	10	30
221SJ		0,8	40	10	30
222SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	30
223SJ		0,8	40	10	30
224SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	30	10	50

225SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	20	9	60
226SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	40
227SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	30
228SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	10	40
229SJ		0,7	30	9	50
230SJ		0,8	40	10	30

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		0,8	40	10	30
8SZ		0,8	40	10	30
9SZ	teren usług	0,8	40	10	30
10SZ		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
18SZ		0,8	40	10	30
19SZ		0,8	40	10	30
20SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
21SZ		0,8	40	10	30
22SZ		0,8	40	10	30
23SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
24SZ	teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	30
25SZ		0,8	40	10	30
26SZ		0,8	40	10	30
27SZ	teren wód	0,8	40	10	30
28SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
29SZ	teren usług	0,8	40	10	30

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

30SZ		0,8	40	10	30
31SZ	teren wód	0,8	40	10	30
32SZ		0,8	40	10	30
33SZ	teren wód	0,8	40	10	30
34SZ	teren wód	0,8	40	10	50
35SZ		0,8	40	10	30
36SZ	teren wód	0,8	40	10	50
37SZ	teren wód	0,8	40	10	30
38SZ		0,8	40	10	30
39SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
40SZ		0,8	40	10	30
41SZ		0,8	40	10	30
42SZ		0,8	40	10	60
43SZ		0,8	40	10	40
44SZ		0,8	40	10	30
45SZ	teren wód	0,8	40	10	30
46SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
47SZ		0,8	40	10	30
48SZ		0,8	40	10	30
49SZ		0,8	40	10	40
50SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
51SZ		0,8	40	10	30
52SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	50
53SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
54SZ		0,8	40	10	30
55SZ	teren usług	0,8	40	10	30
56SZ		0,8	40	10	30
57SZ	teren usług	0,8	40	10	30
58SZ		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
65SZ		0,8	40	10	50
66SZ		0,8	40	10	30
67SZ		0,8	40	10	30
68SZ	teren usług	0,8	40	10	30
69SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
70SZ	teren usług	0,8	40	10	30
71SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
72SZ	teren usług	0,8	40	10	30
73SZ		0,8	40	10	30
74SZ		0,8	40	10	30
75SZ		0,8	40	10	50
76SZ		0,8	40	10	50

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STUDZIENCE - UWARUNKOWANIA ORAZ WYJAŚNIENIA

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	teren usług	0,8	40	10	30
85SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
86SZ		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	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
93SZ	teren wód	0,8	40	10	30
94SZ		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	teren lasu	0,8	40	10	30
103SZ		0,8	40	10	30
104SZ		0,8	40	10	30
105SZ	teren wód	0,8	40	10	30
106SZ		0,8	40	10	30
107SZ		0,8	40	10	30
108SZ		0,8	40	10	30
109SZ		0,8	40	10	30
110SZ	teren usług	0,8	40	10	30
111SZ	teren usług	0,8	40	10	30
112SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	10	30
113SZ		0,8	40	10	30
114SZ		0,8	40	10	30
115SZ		0,8	40	10	30
116SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
117SZ		0,8	40	10	30
118SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
119SZ		0,8	40	10	30
120SZ		0,8	40	10	30
121SZ		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, teren elektrowni słonecznej	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
11SU		0,9	50	12	30
12SU		0,9	50	12	30
13SU		0,9	40	11	40

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	15	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 detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
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
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej			10	50
17SN	teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu			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	teren zieleni urządzonej				
2SO	teren zieleni urządzonej				
3SO	teren elektrowni słonecznej			4	
4SO	teren elektrowni słonecznej			4	
5SO	teren elektrowni słonecznej			4	
6SO	teren elektrowni słonecznej			4	
7SO	teren zieleni urządzonej				
8SO	teren zieleni urządzonej				
9SO	teren zieleni urządzonej				
10SO	teren zieleni urządzonej				
11SO	teren zieleni urządzonej				
12SO	teren zieleni urządzonej				
13SO	teren zieleni urządzonej				
14SO	teren zieleni urządzonej				
15SO	teren zieleni urządzonej				
16SO	teren zieleni urządzonej				
17SO	teren zieleni urządzonej				
18SO	teren zieleni urządzonej				
19SO	teren zieleni urządzonej				
20SO	teren zieleni urządzonej				
21SO	teren elektrowni słonecznej			4	
22SO	teren elektrowni słonecznej			4	
23SO					
24SO					
25SO					
26SO					
27SO					
28SO					
29SO					
30SO					
31SO					

32SO					
------	--	--	--	--	--

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

Na podstawie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Studzienice wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Obszary uzupełnienia zabudowy 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.

OUZ zgodnie art. 61 u.p.z.p. stanowią jeden z kluczowych warunków koniecznych do spełnienia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie ustaleń planu ogólnego. Ponadto, zgodnie art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Z 2024 r. poz. 82) wskazują tereny, które ze względu na spełnianie szczególnych warunków ich wyznaczania, nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III.

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. Przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy o dopuszczalną wartość 25% uwzględniano z kolei w pierwszej kolejności tereny znajdujące się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

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 203,48 ha.

$$P_u = 2\,034\,844\text{m}^2 = 203,48\text{ ha}$$

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 473,55 ha.

$$P_b = 4\,735\,590\text{ m}^2 = 473,55\text{ ha}$$

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.:

$$P_p = 25\% \times (4\,735\,590\text{ m}^2 - 2\,034\,844\text{ m}^2) = 25\% \times 2\,700\,746\text{ m}^2 = 675\,186\text{ m}^2 = 67,51\text{ ha}$$

Łączna powierzchnia rozszerzonych obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 425 017 m² (42,50 ha), nie przekraczając dopuszczalnej wartości, o której mowa powyżej.