

UCHWAŁA NR XLV/...../2023  
RADY GMINY STARE POLE  
z dnia 28 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki ewid. nr 489/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XXIII/184/2021 Rady Gminy Stare Pole z dnia 31 marca 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 489/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 489/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3.** Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice dla usytuowania budynków, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie o nie więcej niż 1,5 m drugorzędnych elementów budynków, np.: balkonu, ocieplenia ściany, gzymsu, okapu dachu, rynny, rura spustowa, itp.;
- 3) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć: obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne i sportowe, oczka wodne, urządzenia

służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, określającym przeznaczenie terenu;
- 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, m.in. z zakresu: oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, usług administracji publicznej oraz innych usług służących mieszkańcom;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, handel złomem i innymi odpadami;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe w metrach;
- 6) odkryte koryta historycznych rowów melioracyjnych;
- 7) pas ochrony funkcjonalnej;
- 8) obszar położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole;
- 9) obszar położony w granicach przedpola ekspozycyjnego zespołu cukrowni w Starym Polu;
- 10) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informacyjne oznaczenia planu.

**§ 5.** Ze względu na uwarunkowania, brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.** 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu: teren zabudowy usługowej, dla terenu oznaczonego symbolem U.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: usług nieuciążliwych, usług publicznych, obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się naczółki i lukarny, przy czym dopuszcza się lukarny na maksymalnie 30% długości połaci dachu;
- 3) materiały elewacji wyłącznie naturalne: cegła, kamień i tynk w kolorystyce ograniczonej do naturalnych odcieni bieli, beży i szarości;
- 4) pokrycia i kolorystyki dachu budynków w formie dachówki lub blachodachówki w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, brązów i szarości w matowym wykończeniu;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywności zabudowy od 0 do 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 9) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) realizację miejsc do parkowania w formie samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą wydzielenia działki na potrzeby: polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi, o której mowa w § 13 pkt 1 uchwały.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla urządzeń melioracji wodnej roboty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem uwzględnienia § 9 ust. 3 pkt 1 i 2.

**§ 9.** 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Obszar planu położony jest w granicach przedpola ekspozycyjnego zespołu cukrowni w Starym Polu, dla którego dopuszcza się zabudowę o maksymalnej wysokości 9 m, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 3 pkt 1.

3. Dla obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole obowiązują następujące zasady:

- 1) nakaz zachowania odkrytych koryt historycznych rowów melioracyjnych;
- 2) zakaz osuszania odkrytych koryt historycznych rowów melioracyjnych;
- 3) nakaz zachowania starodrzewu; dopuszczenie: zabiegów pielęgnacyjnych, wycinki w przypadku złego stanu fitosanitarnego; w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniu warunków siedliskowych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla obszaru położonego w granicach powierzchni ograniczających Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka (obszar tożsamy z obszarem objętym planem).

**§ 11.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzieleni pod infrastrukturę techniczną.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się: pas ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejącej linii kablowej 15 kV pas o szerokości 1 m od osi linii, w granicach którego zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli, budowy ogrodzeń, zabudowy urządzeń komunikacyjnych, składowania wszelkich odpadów, piasku i ziemi.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę przyległą do obszaru objętego planem;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,
  - b) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu pod warunkiem, że nie ogranicza realizacji przeznaczenia teren,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacyjną,
  - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową, przy czym wody z powierzchni utwardzonych: jezdni, placów, chodników, podjazdów, parkingów należy podczyścić (poprzez separatory substancji ropopochodnych, osadniki, itp.) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,
  - f) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie,
  - h) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych,
  - i) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
  - j) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych,
  - k) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w wysokości 0,01 %.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole.

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

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenie projekt zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 489/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, zwany dalej projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr XXIII/184/2021 Rady Gminy Stare Pole z dnia 31 marca 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 489/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha, zlokalizowany w centralnej części miejscowości Stare Pole przy drodze gminnej. W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m. in.: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, a przez sam obszar planu przebiega sieć energetyczna niskiego napięcia oraz rowy melioracyjne.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole”, zwanego dalej Studium. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego obszar opracowania przeznaczony jest pod potencjalne rozwojowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej. Dla tych terenów ustala: realizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej; dodatkowo możliwość realizacji funkcji agroturystycznych, rekreacyjnych

i sportowych oraz terenów zieleni urządzonej; dopuszcza się inne funkcje uzupełniające niebędące w konflikcie z funkcjami głównymi; dopuszcza się szeroki zakres usług nieuciążliwych, w tym związanych z handlem, o charakterze noclegowym i gastronomicznym, a także o charakterze publicznym – w tym typu usług oświaty, szkolnictwa, edukacji i wychowania, administracji, kultu religijnego, kultury (dom kultury, świetlica, biblioteka), usług ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji; w ramach usług dopuszcza się również budynki użyteczności publicznej i budynki zamieszkania zbiorowego; nakaz ograniczenia gabarytów zabudowy na przedpolu ekspozycyjnym zespołu cukrowni – ciąg widokowy od drogi powiatowej nr 2909G – w tym ograniczenie maksymalnej wysokości budynków do 9 m. W zakresie wskaźników zagospodarowania Studium ustala następujące parametry dla terenów zabudowy usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu przeznaczenia: 30%.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium, a projektowane dominujące przeznaczenie terenów wpisuje się w kierunki zagospodarowania określone w tym dokumencie.

## 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach dla terenu oraz w § 7 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach dla terenu oraz w § 8 i § 13 uchwały;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 8 i § 13 uchwały;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
- 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które



nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 8, § 12, § 13 uchwały;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 13 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 19.05.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. W prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 28.03.2023 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 05.04.2023 r. do 28.04.2023 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 21.04.2023 r. o godzinie 13.00 w siedzibie tut. Urzędu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu (tj. do 15.05.2023 r.) nie wpłynęła żadna uwaga;
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 12 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11

rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zostanie zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując projekt planu, kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

### 3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą nr III/19/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole, Rada Gminy Stare Pole przyjęła przygotowaną przez Wójta Gminy ocenę aktualności studium i planów miejscowych. W analizie wskazano, że w związku ze stale

zmieniającymi się przepisami odrębnymi zasadne jest stopniowe sporządzanie zmian obowiązujących planów lub sporządzania nowych planów. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu jest zgodne z ustaleniami analizy.

#### 4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może pociągnąć za sobą wydatki związane z realizacją inwestycji celu publicznego (usług publicznych). Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenu w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

#### 5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 19.05.2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, przygotowano projekt planu do wyłożenia. W prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 28.03.2023 r. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Wyłożenie trwało od 05.04.2023 r. do 28.04.2023 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 21.04.2023 r. o godzinie 13.00 w siedzibie tut. Urzędu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu (tj. do 15.05.2023 r.) nie wpłynęła żadna uwaga.

#### 6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza teren przeznaczony pod zabudowę usługową (teren U). Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony

i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono teren zabudowy usługowej (U) oraz jego oznaczenie. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustalono wskaźniki i parametry dla zabudowy i zagospodarowania terenu oraz określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczono przebudowę lub zarurowanie istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustalono, że obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Dla obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole ustalono zasady jego ochrony. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględniono położenie obszaru w granicach powierzchni ograniczających Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustalone zostały dla działek minimalne powierzchnie i szerokości frontów oraz kąt położenia ich granic względem pasa drogowego. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustalono obsługę komunikacyjną obszaru i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, natomiast dla infrastruktury technicznej dopuszczono możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu. Plan określił również sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalono zostały stawki procentowe.

## 7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLV/.../2023  
Rady Gminy Stare Pole  
z dnia 28 czerwca 2023 r.

Rysunek planu w skali 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLV/.../2023  
Rady Gminy Stare Pole  
z dnia 28 czerwca 2023 r.

#### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Ze względu na brak złożonych uwag do projektu planu nie dokonuje rozstrzygnięcia, które wynika z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLV/..../2023  
Rady Gminy Stare Pole  
z dnia 28 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Stare Pole zarządza, co następuje:

- 1) realizacja ustaleń zmiany planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz układów komunikacji, które należą do zadań własnych gminy;
- 2) w przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę, realizacja inwestycji odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa;
- 3) zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.



Załącznik nr 4 do uchwały nr XLV/.../2023  
Rady Gminy Stare Pole  
z dnia 28 czerwca 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę