

UCHWAŁA NR XLV/340/2023
RADY GMINY STARE POLE
z dnia 28 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 162 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/186/2021 Rady Gminy Stare Pole z dnia 31 marca 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 162 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 162 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. Ilekroć 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 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, przetłódkę, handel złomem i innymi odpadami;
- 9) 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) pas ochrony funkcjonalnej;
- 7) obszar położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabudowy związanej z rozwojem wsi Stare Pole na przełomie XIX i XX wieku;
- 8) 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, obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej.

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

- 1) wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub od 18° do 22°, z wymogiem zastosowania ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,8 m; dopuszcza się naczółki i lukarny, przy czym dopuszcza się lukarny na maksymalnie 30% długości połaci dachu;
- 3) materiały i kolorystykę elewacji: cegła, licówki ceglane, dopuszcza się kamień w partii cokołowej oraz tynk w kolorystyce ograniczonej do naturalnych odcieni bieli, beży i szarości;
- 4) materiały i kolorystykę dachu budynków: wyłącznie o matowym wykończeniu dachówka lub blachodachówka w kolorze naturalnego spieku ceramicznego lub czerwieni, brązów, dopuszcza się pokrycia w kolorze szarości w nawiązaniu do pokryć bitumicznych (papy);
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia rzutu jednego budynku nie może być większa niż 450 m²;
- 7) intensywności zabudowy od 0 do 1,2, w tym 0,9 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 m² 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 m².

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 zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) przedsięwzięć, dla których odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 3) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko.

§ 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. Dla obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabudowy związanej z rozwojem wsi Stare Pole na przełomie XIX i XX wieku obowiązują następujące zasady: zabudowa nowopowstająca musi być dopasowana charakterem, w tym materiałami elewacyjnymi i parametrami do architektury zabudowy historycznej, z przełomu XIX i XX wieku, zlokalizowanej na wjeździe do miejscowości Stare Pole, wzdłuż drogi krajowej nr 22, jej południowej strony, z wykluczeniem nawiązania do dominanty historycznej – zespołu cukrowni; zasady kształtowania nowej zabudowy zostały określone w § 6.

§ 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 m²;
- 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 wydzielen 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 0,4 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 zachodniej granicy obszaru objętego planem; dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 22 wyłączenie przy obecnym zagospodarowaniu;
- 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 terenu,
 - 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 z uwzględnieniem przepisów odrębnych, 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.