

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewó,  
gmina Stare Pole.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 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 XXXIV/268/2022 z dnia 15 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewó, gmina Stare Pole, Rada Gminy Stare Pole uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewó, gmina Stare Pole zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole przyjętego uchwałą nr XXVII/205/2021 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 września 2021r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,8222 ha.

3. Granice planu oznaczono na załączniku nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych 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 określone w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

**§2.** Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń - ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

**§3.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,  
na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Królewó;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) przeznaczenia terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego.

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§5.1.** Na terenie objętym planem obowiązują definicje terminów użytych w planie:

- 1) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: balkony, okapy, gzymsy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie i podjazdy dla osób niepełnosprawnych, tarasy, jednak nie więcej niż o 1,0 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu jak również urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.);
- 3) teren - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;

- 4) powierzchnia zabudowy- powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego);
  - 5) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 6) usługi pomocy społecznej - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością w zakresie pomocy społecznej w tym: domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka, domy rencisty, domy seniora z wyłączeniem schronisk dla osób bezdomnych oraz hoteli robotniczych;
  - 7) usługi zdrowia - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej w tym: szpitale, sanatoria, hospicja, przychodnie, poradnie, stacje krwiodawstwa;
  - 8) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć:
    - a) w odniesieniu do budynku - wysokość budynku, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) – do poziomu najwyżej położonego punktu tego budynku - bez uwzględniania kominów,
    - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem - wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) - do najwyżej położonego punktu tego obiektu.
2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu**

**§6.** Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) MNW- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) ZN - teren zieleni naturalnej.

**§7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

2. Dla zabudowy dopuszczanej w planie należy stosować tradycyjne (naturalne) materiały do wykończenia elewacji budynków w kolorach jasnych: złamana biel, beże. Dopuszcza się w zakresie wystroju elewacji stosowanie drewna w postaci szkieletu (mur pruski, szachulca) lub deskowania, cegła, kamień lub mur ceglano-kamienny w partii cokołowej;
3. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi karty terenu.

**§8.** Ustala się obowiązujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) zakaz zanieczyszczania wód i gleby. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;
- 4) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 5) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 6) dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu MNW dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu UZ dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy usługowej;
- 8) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla zieleni zlokalizowanej w obszarze planu dopuszcza się wycinkę jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensację przyrodniczą 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion.

**§9.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania.

1. Teren opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Królewó. W strefie ochrony konserwatorskiej w granicach planu ustala się:
  - 1) planowana zabudowa mieszkaniowa ma integrować zabytkowy układ ruralistyczny w sposób polegający na zharmonizowaniu kompozycji historycznej na tym terenie  
ze współczesną oraz kontynuować miejscową i regionalną tradycję budowlaną;
  - 2) parametry nowoprojektowanej zabudowy (wysokość, proporcje wymiaru rzutów, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi, pokrycie dachu i wystrój elewacji) należy dostosować do gabarytów i geometrii historycznej zabudowy zlokalizowanej we wsi, zgodnie z ustaleniami określonymi w §7 i rozdziale 3 niniejszego planu.

**§10.** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska wojskowego w Królewnie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka oraz generowanych przez nią ograniczeń w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.
2. Na obszarze miejscowego planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m dla wszystkich obiektów budowlanych.
3. Ze względu na możliwość występowania przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu wynikającego z użytkowania lotniska wojskowego Malbork nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.
4. W sąsiedztwie granic opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), wskazanej na rysunku planu. W obrębie pasa ochrony funkcyjnej występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§11.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg publicznych (drogi powiatowej nr 2931G klasy zbiorczej i drogi wewnętrznej) zlokalizowanych poza obszarem planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 2) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KR zapewniającą obsługę komunikacyjną części terenów objętych planem.
2. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej. Przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku lub pod wiatą;
  - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny lub wydzielony lokal mieszkalny;
  - 3) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych.
3. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi. Przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działki budowlanej;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej oraz ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe linie elektroenergetyczne należy realizować, jako kablowe;
  - 5) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowych lub bezprzewodowo. Dla sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło - dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności. Dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących

- źródła odnawialne (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych - w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę, przebudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu. Dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych, jako sieci podziemne;
  - 8) gospodarowanie odpadami- zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.
2. Dopuszcza się budowę, wymianę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze planu pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

**§13.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla terenu 1MNW - 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu 1UZ -3400 m<sup>2</sup>.
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) dla terenu 1MNW - 20 m,
    - b) dla terenu 1UZ - nie ustala się.
  - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - od 70° do 120°;
  - 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§14.** Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się stawkę procentową w wysokości:

- 1) tereny oznaczone symbolami MNW, UZ - 30%;
- 2) teren oznaczony symbolem KR - 0,1%;
- 3) teren oznaczony symbolem ZN – 0,1%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych**

**§15.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

## 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu nie większej niż 35 m<sup>2</sup>;
- 4) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących;
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 25%;
- 7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,75;
- 9) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
- 10) liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego: jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9,0 m,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego: 5,0 m,
  - c) wiaty, altany: 4,0 m.
- 12) kształt dachu:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dach dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci głównej budynku od 35° do 45°. Dopuszcza się lukarny przy czym suma szerokości lica lukarn na każdej z połaci musi być mniejsza niż połowa długości tej połaci,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
  - c) wiaty, altany: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°.
- 13) pokrycie dachów budynków: dachówka lub blacha na rąbek w kolorach naturalnego spieku - odcienie ceglaste, czerwieni i brązu, odcienie szarości w nawiązaniu do strzechy, pokryć bitumicznych;
- 14) poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu istniejącego przy głównym wejściu do budynku;
- 15) ustala się strefę zieleni izolacyjnej wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącą ochronę widokową oraz izolację od terenów sąsiednich o odmiennym sposobie zagospodarowania;



- 16) zielen izolacyjną należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, ustala się stosowanie gatunków drzew tożsamyh z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion i krzewów zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
  - 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
  - 4) ograniczenia podziału nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
4. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania.
- 1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem: 1KR;
  - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §11.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.
7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §10 niniejszej uchwały.

**§16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UZ.**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
  - 2) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego lub w formie budynków wolnostojących;
  - 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 40%;
  - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 1,2;
  - 7) liczba kondygnacji budynku usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;
  - 8) liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego lub garażowo-gospodarczego: jedna kondygnacja nadziemna;

- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynku usługowego: 10,0 m,
    - b) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego: 5,0 m.
  - 10) kształt dachu:
    - a) budynku usługowego: dach dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci głównej budynku od 30° do 45°; dopuszcza się dach płaski wyłącznie w sytuacji pozostawienia obiektu w istniejącej formie i wysokości.
    - b) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°.
  - 11) pokrycie dachów: dachówka lub blacha na rąbek w kolorach naturalnego spieku - odcienie ceglaste, czerwieni i brązu, odcienie szarości w nawiązaniu do strzechy, pokryć bitumicznych, nie dotyczy dachów płaskich;
  - 12) dopuszcza się realizację budynku przy granicy działki i w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych;
  - 13) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3400 m<sup>2</sup>;
    - 2) dopuszcza się podziały na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
    - 3) dopuszcza się wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
  4. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.
  5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:
    - 1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej powiatowej nr 2931G poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych;
    - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §11.
  6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.
  7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §10 niniejszej uchwały.

**§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KR.**

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) droga wytyczona jako ślepa, zakończona placem do nawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się możliwość lokalizowania: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZN.**

1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) ustala się zagospodarowanie w formie zieleni niskiej i wysokiej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Przepisy Końcowe**

- § 19.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole.
2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Królewó w gminie Stare Pole uchwalonego uchwałą Rady Gminy Stare Pole nr XXVIII/214/2002 z dnia 07.10.2002 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 19 lutego 2003 r. nr 26 poz. 264.
  3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stare Pole podjęła uchwałę nr XXXIV/268/2022 z dnia 15 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewo, gmina Stare Pole. Opracowywany plan miejscowy jest to pierwsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w granicach opracowania. Przedmiotowy plan miejscowy ma zadanie regulacyjne w zakresie obowiązujących funkcji a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Obszar objęty przedmiotowym planem obejmuje tereny istniejącego i planowanego zainwestowania. Plan miejscowy sporządzany na podstawie podjętej uchwały obejmuje obszar ok. 0,8222 ha. Przedmiotowy plan miejscowy precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikającej ze studium, uwzględnia zalecane zasady zagospodarowania, zasady obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ochrony walorów kulturowych, środowiskowych i krajobrazowych. W związku z powyższym należy stwierdzić, że został spełniony wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na potrzeby sporządzanego miejscowego planu przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione ustaleniami dla których została wskazana granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi- zastosowano zapisy chroniące historyczną strukturę przestrzenną oraz charakter zabudowy wsi. W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa pomorskiego nie został dotychczas sporządzony. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole uchwalonego uchwałą nr XXVII/205/2021 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 września 2021 r. Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w granicach opracowania;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym na terenie objętym planem ze względu na brak sporządzenia audytu krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte, niemniej w związku z bliskością terenu zamkniętego obszaru lotniska wojskowego w Królewie Malborskim wprowadzone zostały zapisy dot. ograniczenia wysokości obiektów i budowli, a także wymagania dot. ochrony przed hałasem.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu została przeprowadzona zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną ww. ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniono jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to

etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag.

Wójt Gminy Stare Pole w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- w dniu 19.07.2023 r. ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień:
- w dniu 28.03.2023 r. ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.04.2023 r. do 28.04.2023 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 26.04.2023 r., zaś uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15.05.2023 r.
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy, w wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewó, gmina Stare Pole jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Gminy Stare Pole 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. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewó, gmina Stare Pole. Określono w niej szacunkowe wpływy i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości gminy, opłaty

i odszkodowania oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Stare Pole projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami do uchwalenia.

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

Rysunek planu w skali 1:1000



**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Na podstawie 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) Rada Gminy Stare Pole rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) Wójt Gminy Stare Pole ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewó, gmina Stare Pole.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 05.04.2023 r. do 28.04.2023 r., a w dniu 26.04.2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 15.05.2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu.

**§ 2.** Rada Gminy Stare Pole stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewó, gmina Stare Pole złożono jedną uwagę.

**§ 3.** Rada Gminy Stare Pole złożoną uwagę rozstrzyga następująco:

W dniu 11.04.2023 r. złożono uwagę o zmianę stawki procentowej określonej w §14 pkt 1 z 30% na 15%.

Rozstrzygnięcie: Uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Utrzymuje się ustaloną w projekcie planu wysokość stawki procentowej w wysokości 30% służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i zgodnie z przyjętą polityką gminy, w tym zakresie brak jest przesłanek do jej obniżenia.

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

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

Na podstawie 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), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 82/1, 82/2, 82/3 (arkusz 2) obręb Królewó, gmina Stare Pole, Rada Gminy Stare Pole rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja podstawowych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących zadania własne gminy.
2. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) pozostałe, dopuszczone ustaleniami planu, zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych 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.