

PROJEKT

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid.
nr 613/19, nr 613/23, nr 614/3 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole**

Opracowanie:

mgr inż. Karolina Reczulska – projektant planu (zaświadczenie Nr Z-549/KW/391/2014)

Wrocław, lipiec 2025 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE POLE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 613/19, nr 613/23, nr 614/3 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VII/66/2024 z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 613/19, nr 613/23, nr 614/3 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 613/19, nr 613/23, nr 614/3 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 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazową, ciepłowniczą, elektroenergetyczną, oświetlenia, telekomunikacyjną, teleinformatyczną, światłowodową, inne sieci przesyłowe oraz urządzenia i obiekty bezpośrednio z nimi związane;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) 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.;
- 4) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć: garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne i sportowe, oczka wodne, urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, określającym przeznaczenie terenu;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 9) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 10) 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.

§ 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) obszar położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole;
- 7) przeznaczenie terenu.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granice powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych w metrach w strefach nalotu lotniska wojskowego;
- 2) strefa ochronna obszaru kolejowego o szerokości 20 m.

3. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U.

2. Dla przeznaczenia terenu, ustalonego w ust. 1 jako teren usług, dopuszczenie jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.

3. W ramach przeznaczenia terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 2) wyklucza się przeznaczenie terenu: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) wysokość zabudowy do 9 m, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 lit. b;
- 2) materiały elewacji wyłącznie naturalne: cegła, kamień i tynk w kolorystyce ograniczonej do naturalnych odcieni bieli, beży i szarości lub z palety barw ziemi z wykluczeniem kolorów nie występujących w tradycyjnej architekturze (materiałach budowlanych) Żuław;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych;
 - 8) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
 - 9) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego.
5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m².
6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą wydzielenia działki na potrzeby: polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, dojazdów, infrastruktury technicznej.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi, o której mowa w § 14 pkt 1 uchwały.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu: teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P-KO.

2. W ramach przeznaczenia terenu:

- 3) dopuszcza się realizację: obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 4) wyklucza się przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowych w formie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

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

- 1) wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) materiały elewacji wyłącznie naturalne: cegła, kamień i tynk w kolorystyce ograniczonej do naturalnych odcieni bieli, beży i szarości lub z palety barw ziemi z wykluczeniem kolorów nie występujących w tradycyjnej architekturze (materiałach budowlanych) Żuław;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 5) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 7) 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 i produkcji albo 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych;
- 8) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m².

5. Ustalenia ust. 5 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 § 14 pkt 1 uchwały.

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

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) przedsięwzięć, dla których odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - c) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko,
 - d) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych w granicach terenu 1U-P-KO;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu 1MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 10.1. 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 układu ruralistycznego wsi Stare Pole obowiązują następujące zasady: zabudowa nowopowstająca musi być dopasowana charakterem, w tym materiałami elewacyjnymi i parametrami do architektury zabudowy historycznej Stare Pola, z przełomu XIX i XX wieku.

§ 11.1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się:

- 1) położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych w strefach nalotu lotniska wojskowego;
- 2) położenie obszaru objętego planem miejscowym w sąsiedztwie obszaru kolejowego oraz terenu kolejowego, który stanowi teren zamknięty.

2. W granicach powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych w metrach w strefach nalotu lotniska wojskowego obowiązują ograniczenia w realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych.

3. W sąsiedztwie linii kolejowej, w strefie ochronnej dla obszaru kolejowego, o której mowa w § 4 ust. 2 pkt 2, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia dotyczące usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

4. W przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów.

§ 12. 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, przy czym dla terenu 1U-P-KO nie mniejsza niż 5000 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 wydzieleń pod infrastrukturę techniczną.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, obowiązują ograniczenia, dla obszarów, o których mowa w § 11.

§ 14. 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 drogi przyległe 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) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 12 m,
 - c) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu pod warunkiem, że nie ogranicza realizacji przeznaczenia teren,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
 - f) 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,
 - g) dopuszczenie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w tym w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie,
 - i) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych,
 - j) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - k) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych,
 - l) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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 w wysokości 30 %.

Rozdział 2 Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole.

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

Załącznik nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Stare Pole
z dnia

Rysunek planu w skali 1:1000
(ujawniony zostanie po kliknięciu w ikonę)



Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Stare Pole
z dnia

**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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy
Stare Pole zarządza, co następuje:

.....

Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Stare Pole
z dnia

Dane przestrzenne
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)



Uzasadnienie

.....