

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, październik 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: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne, oświetlenia, telekomunikacyjne, teleinformatyczne, światłowodowe, 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, rury spustowej, 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) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 7) wartościowa zielenń wysoka związana z układem ruralistycznym wsi Stare Pole;
- 8) obszar położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole;
- 9) 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) granica strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza.

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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 § 15 pkt 2 lit. b;
- 2) geometria budynków: symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale od 25° do 45°;
- 3) pokrycia i kolorystyka dachów budynków: w formie dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze ceglastej czerwieni w matowym wykończeniu;

- 4) dopuszcza się dachy płaskie na zadaszeniach elementów budynków niebędących główną bryłą budynku (wejścia, wiaty); dla zadaszeń nie obowiązują ustalenia, o których mowa w pkt 3;
- 5) 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;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 40%;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, w liczbie 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;
- 11) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego.
 5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.
 6. Dla terenu obowiązują zasady dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole, o których mowa w § 11 ust. 2.
 7. Ustalenia ust. 4 pkt 2, 3, 5, nie dotyczą przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków niespełniających tych ustaleń w momencie wejścia w życie uchwały.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu: teren usług, dla terenu oznaczonego symbolem 1U.

2. Dla przeznaczenia terenu, ustalonego w ust. 1, 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 12 m;
- 2) geometria budynków: symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,8 m;
- 3) pokrycia i kolorystyka dachów budynków: w formie dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze ceglastej czerwieni w matowym wykończeniu;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie na zadaszeniach elementów budynków niebędących główną bryłą budynku (wejścia, wiaty); dla zadaszeń nie obowiązują ustalenia, o których mowa w pkt 3;
- 5) 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;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe

dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych;

- 11) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego.

5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 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 dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

8. Dla terenu obowiązują zasady dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole, o których mowa w § 11 ust. 2.

9. Dla pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej obowiązek nasadzenia granicznego z gatunków drzew i krzewów dopasowanych siedliskowo (wyklucza się tuje).

10. Ustalenia ust. 4 pkt 2, 3, 5, nie dotyczą przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków niespełniających tych ustaleń w momencie wejścia w życie uchwały.

§ 8. 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:

- 1) dopuszcza się realizację: obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację instalacji fotowoltaicznej o mocy do 50 kW na potrzeby prowadzonej działalności wkomponowanej w bryły istniejących lub projektowanych budynków;
- 3) wyklucza się przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren produkcji energii, z wyjątkiem instalacji fotowoltaicznych, o których mowa w pkt 2.

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

- 1) wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) geometria budynków: symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,8 m;
- 3) pokrycia i kolorystyka dachów budynków: w formie dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze ceglastej czerwieni w matowym wykończeniu;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie na zadaszeniach elementów budynków niebędących główną bryłą budynku (wejścia, wiaty); dla zadaszeń nie obowiązują ustalenia, o których mowa w pkt 3;
- 5) 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 niewystępujących w tradycyjnej architekturze (materiałach budowlanych) Żuław;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, w liczbie 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;
- 11) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) 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. 4 nie dotyczą wydzielenia działki na potrzeby: polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

7. Dla terenu obowiązują zasady dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole, o których mowa w § 11 ust. 2.

8. Dla pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej obowiązek nasadzenia granicznego z gatunków drzew i krzewów dopasowanych siedliskowo (wyklucza się tuje).

9. Ustalenia ust. 3 pkt 2, 3, 5, nie dotyczą przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków niespełniających tych ustaleń w momencie wejścia w życie uchwały.

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

§ 10. 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.

§ 11. 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:

- 1) zabudowa musi być dopasowana charakterem do architektury zabudowy historycznej Starego Pola z przełomu XIX i XX wieku, w tym: materiałami elewacyjnymi, parametrami, rodzajem i kształtem dachu (wraz z kolorem jego pokrycia) oraz kształtowaniem bryły budynku na rzucie poziomym w kształcie prostokąta o proporcjach od 1:1,5 do 1:2,4;
- 2) zakaz lokalizacji mikroinstalacji w formie paneli fotowoltaicznych na gruncie we frontowej części działek, na połaciach dachowych oraz w miejscach widocznych (eksponowanych) z głównej drogi krajowej nr 22 (ul. Marynarki Wojennej);
- 3) ustalenia pkt 1 i 2, nie dotyczą przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów niespełniających tych ustaleń w momencie wejścia w życie uchwały.

3. Dla wartościowej zieleni wysokiej związanej z układem ruralistycznym wsi Stare Pole obowiązują: nakaz ochrony i zachowania starodrzewu, dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne; wycinka wyłącznie w przypadku złego stanu fitosanitarnego; w przypadku wycinki obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych.

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

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

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 usytuowania 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.

5. W sąsiedztwie cmentarza, w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. 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:
 - a) 1500 m² dla terenu 1MN-U,
 - b) 2000 m² dla terenu 1U,
 - c) 5000 m² dla terenu 1U-P-KO;
- 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.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, obowiązują ograniczenia, dla obszarów, o których mowa w § 12.

§ 15. 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; dopuszczenie obsługi komunikacyjnej poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 22 wyłącznie 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) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, w tym maszty, mają być usytuowane od jezdni drogi krajowej nr 22 w odległości nie mniejszej niż jednokrotność wysokości obiektu (liczonej jako wysokość ponad poziom przyległego terenu najwyższego punktu masztu wraz z zamontowanym na nim sprzętem),
 - c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 12 m,

- d) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu pod warunkiem, że nie ogranicza realizacji przeznaczenia teren,
- e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
- g) 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,
- h) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22,
- i) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w tym w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie,
- k) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych,
- l) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- m) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych,
- n) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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

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

§ 18. 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, 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 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 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Stare Pole
z dnia

Dane przestrzenne
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)



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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 613/19, nr 613/23, nr 614/3 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale 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.

2. Zakres i charakterystyka projektu planu.

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

- granic i sposobów zagospodarowania 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, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 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;
 - dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,17 ha położony we wschodniej części miejscowości Stare Pole, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 22. W granicach planu, jak i w bezpośrednim jego sąsiedztwie, zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in. wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej.

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 tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej oraz pod tereny zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych, składów i baz transportowych. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej Studium ustala: adaptację i uzupełnienie istniejącej 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 (usługi medyczne), opieki społecznej i socjalnej oraz innych związanych z całodobowym i wielogodzinnym pobytem ludzi, a także usług sportu i rekreacji; w ramach usług dopuszcza się również budynki użyteczności publicznej i budynki zamieszkania zbiorowego. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych, składów i baz transportowych Studium ustala: adaptację istniejących terenów zabudowy produkcyjnej, usług produkcyjnych, składów i baz transportowych; dopuszcza się usługi nieprodukcyjne; dopuszcza się funkcje usługowe i mieszkaniowe, jeśli funkcja główna – nie będzie z nimi w konflikcie środowiskowym ani sanitarnym; zgodnie z prawem ochrony środowiska w obrębie zwartej zabudowy wsi

zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dlatego na tych terenach nie mogą być lokalizowane zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi ani zakłady o zwiększonym lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W zakresie wskaźników zagospodarowania Studium ustala następujące parametry dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym dla obszarów historycznych wsi (tj. w historycznych układach ruralistycznych) 2000 m²;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu przeznaczenia: 30%, przy czym dla obszarów historycznych wsi (tj. w historycznych układach ruralistycznych) 40%.

W zakresie wskaźników zagospodarowania Studium ustala następujące parametry dla terenów zabudowy usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², przy czym dla obszarów historycznych wsi (tj. w historycznych układach ruralistycznych) 2000 m²;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu przeznaczenia: 30%.

W zakresie wskaźników zagospodarowania Studium ustala następujące parametry dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu przeznaczenia: 20%.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U, którego powierzchnia jest mniejsza niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla obszarów historycznych wsi (tj. w historycznych układach ruralistycznych) wskazana w Studium, nie określono w projekcie planu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 Ustawy, jest to ustalenie fakultatywne, a jego pominięcie nie stanowi naruszenia ustaleń Studium.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium, a projektowane przeznaczenia terenów wpisują się w kierunki zagospodarowania określone w tym dokumencie.

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

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

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczeń terenów, linii rozgraniczających, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania, co zapewnia spójny i uporządkowany układ przestrzenny;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez wprowadzenie wymagań dotyczących materiałów i kolorystyki elewacji i dachów, geometrii budynków oraz zasad kształtowania zabudowy dostosowanych do historycznego układu ruralistycznego wsi Stare Pole, a także poprzez ochronę wartościowej zieleni wysokiej i wyznaczenie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami), ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz obowiązku podczyszczania wód z powierzchni utwardzonych; na obszarze nie występują grunty rolne ani leśne, w związku z czym nie było konieczne formułowanie ustaleń w zakresie ich ochrony;

- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez wprowadzenie dopuszczalnych poziomów hałasu, zapewnienie miejsc postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz określenie zasad obsługi komunikacyjnej gwarantujących bezpieczeństwo ruchu;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów już zainwestowanych, posiadających dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, co umożliwia ich efektywne zagospodarowanie bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów publicznych;
- 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalenie linii rozgraniczających z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku braku możliwości poprowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących działek zostały one wyznaczone w inny sposób;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, ponieważ projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz został przekazany do uzgodnienia z właściwymi instytucjami;
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów umożliwiających rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych w sposób zgodny z kierunkami zagospodarowania gminy, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępności do dróg publicznych, możliwości realizacji podstawowej infrastruktury technicznej oraz ochrony wartości kulturowych i środowiskowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i brak wprowadzania 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. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało opublikowane w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a wnioski można było składać również za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu;
- 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenie dotyczące zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3.2. 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 projektu planu oraz zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu.

3.3. 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 poprzez rozmieszczenie funkcji określonych w projekcie planu w powiązaniu z istniejącym układem drogowym, co pozwala na optymalne wykorzystanie istniejących dróg i minimalizowanie uciążliwości związanych z transportem samochodowym;
- 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez objęcie planem terenów już zainwestowanych i zabudowanych, z możliwością ich uzupełniania i przekształceń w granicach istniejącej struktury przestrzennej, przy uwzględnieniu dostępności i istniejącego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową.

4. 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 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 miejscowych lub sporządzanie nowych planów. Tym samym uchwalenie przedłożonego projektu planu jest zgodne z ustaleniami tej analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analizując ustalenia projektu planu należy stwierdzić, że jego realizacja może zapewnić wpływy m.in. z podatków od nieruchomości oraz z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Obszar objęty projektem planu posiada dostęp do drogi publicznej, a w jego granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, w związku z czym nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 1 Ustawy została podana do publicznej wiadomości informacja o przystąpieniu do sporządzania planu oraz możliwości składania wniosków poprzez ogłoszenie, które zostało opublikowane w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. 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. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące i uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu. Następnie projekt został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania.

7. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu.

Głównym przesądzeniem planistycznym było dostosowanie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów już zainwestowanych i zabudowanych do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole oraz uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W ramach opracowania projektu planu wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, teren usług oraz teren zabudowy produkcyjno-usługowej z obsługą komunikacji. Określono parametry i wskaźniki zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego, a także zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną, uwzględniając istniejące zagospodarowanie, uwarunkowania ochrony środowiska oraz otoczenie obszaru objętego projektem planu.

8. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania projektu 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.