

PROJEKT

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid.
nr 638/1, nr 638/2, nr 638/3, nr 638/4, nr 639/1, nr 639/2, nr 639/3, nr 639/4, nr 640/1,
nr 641/1, nr 641/3, nr 642/2, nr 643/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole**

Opracowanie:

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

Wrocław, maj 2026 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE POLE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 638/1, nr 638/2, nr 638/3, nr 638/4, nr 639/1, nr 639/2, nr 639/3, nr 639/4, nr 640/1, nr 641/1, nr 641/3, nr 642/2, nr 643/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 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 XIII/105/2025 z dnia 23 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 638/1, nr 638/2, nr 638/3, nr 638/4, nr 639/1, nr 639/2, nr 639/3, nr 639/4, nr 640/1, nr 641/1, nr 641/3, nr 642/2, nr 643/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 638/1, nr 638/2, nr 638/3, nr 638/4, nr 639/1, nr 639/2, nr 639/3, nr 639/4, nr 640/1, nr 641/1, nr 641/3, nr 642/2, nr 643/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, zwaną dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole.

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie 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;
- 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.

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

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych – granice powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych w metrach w strefach nalotu lotniska wojskowego;

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 usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji, dla terenu oznaczonego symbolem 1UB-UA.

2. W ramach przeznaczenia terenu:

- 1) dopuszcza się realizację: obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług sportu i rekreacji,
 - e) teren usług kultury i rozrywki,
 - f) teren parkingu,
 - g) teren zieleni urządzonej.

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

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. k;
- 2) geometria budynków: symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° 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 kolorach ceglastej czerwieni, dopuszcza się pokrycia bitumiczne w odcieniach czerni i szarości na dachach tzw. półpłaskich (o kącie nachylenia poniżej

- 35°); pokrycie dachu matowe; dopuszcza się dachy płaskie na zadaszeniach elementów budynków niebędących główną bryłą budynku (wejścia, wiaty);
- 4) dla obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale 18°-45°, kolorystyka dachu tożsama z kolorem dachu budynku usługowego
 - 5) materiały elewacji wyłącznie naturalne: cegła, tynk mineralny w kolorach złamanej bieli, beży; kamień w partii cokołowej; wyklucza się klinkier, siding i okładziny PCV, blachę;
 - 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
 - 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
 - 8) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 40%;
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 35%;
 - 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.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m².

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

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

7. Dla terenu obowiązują zasady dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole, o których mowa w § 9 ust. 2.

8. Dla pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości 2 m obowiązek nasadzenia granicznego z gatunków drzew i krzewów dopasowanych siedliskowo (wyklucza się tuje).

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

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 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;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

- 1) zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający harmonijne wpisanie w historyczny układ przestrzenny Starego Pola, z nawiązaniem do cech architektury z przełomu XIX i XX wieku w zakresie kompozycji elewacji, skali i proporcji budynków, przy jednoczesnym dopuszczeniu współczesnych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i technologicznych;

- 2) zabudowę należy dopasować charakterem pod względem rodzaju kształtu i materiału, w tym koloru pokrycia dachu oraz kształtowanie bryły budynku na rzucie poziomym w kształcie prostokąta;
- 3) dla wartościowej zieleni wysokiej związanej z układem ruralistycznym wsi Stare Pole obowiązuje: 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;
- 4) zakaz stosowania na elewacji i dachu materiałów: połyskujących, o znacznej intensywności barw - przejawiskawionych, palety barw nie pasującej do kolorystyki materiałów naturalnych jak cegła, drewno, kamień, tynk wapienny, piaskowy;
- 5) zakaz lokalizacji mikroinstalacji w formie paneli fotowoltaicznych na gruncie we frontowej części działek, na pozostałym terenie należy stosować przesłony dla stelaży w postaci zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 6) zakaz lokalizacji mikroinstalacji w formie paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych od strony północnej ul. Marynarki Wojennej i od strony zachodniej oraz w miejscach widocznych (eksponowanych) z głównej drogi krajowej nr 22 (ul. Marynarki Wojennej).

§ 10.1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w granicach powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych w strefach nalotu lotniska wojskowego.

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.

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

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, obowiązują ograniczenia, dla obszarów, o których mowa w § 10.

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

- 1) dla systemu komunikacji: obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez zjazd z przyległej drogi krajowej nr 22;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,
 - b) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu pod warunkiem, że nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym wody z powierzchni utwardzonych: jezdni, placów,

- chodników, podjazdów, parkingów należy podczyścić (poprzez separatory substancji ropopochodnych, osadniki, itp.) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,
- f) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w tym w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie,
 - h) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych,
 - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - j) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych, z wyłączeniem instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
 - k) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ograniczeń wysokości zabudowy do 55 m, wynikających z położenia obszaru objętego planem w strefach nalotu lotniska wojskowego.

§ 14. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział 2 Ustalenia końcowe

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

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

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, przedkłada się do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 638/1, nr 638/2, nr 638/3, nr 638/4, nr 639/1, nr 639/2, nr 639/3, nr 639/4, nr 640/1, nr 641/1, nr 641/3, nr 642/2, nr 643/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XIII/105/2025 z dnia 23 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 638/1, nr 638/2, nr 638/3, nr 638/4, nr 639/1, nr 639/2, nr 639/3, nr 639/4, nr 640/1, nr 641/1, nr 641/3, nr 642/2, nr 643/2 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, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią 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, nie będący ustaleniem planu;

- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,4 ha położony w centralnej części miejscowości Stare Pole, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku Urzędu Gminy. Teren przylega do drogi krajowej nr 22 (ul. Marynarki Wojennej). W granicach planu, jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, przebiegają sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne.

Projekt planu zakłada zmianę przeznaczenia terenu na teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji (1UB-UA), co wynika z potrzeby lokalizacji funkcji o charakterze publicznym, związanych z obsługą mieszkańców oraz funkcjonowaniem administracji i usług publicznych. Przyjęte przeznaczenie terenu stanowi rozwinięcie istniejącej funkcji obszaru, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Gminy, i jest spójne z jego centralnym położeniem w strukturze miejscowości oraz dostępem do układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Dopuszczenie funkcji uzupełniających, takich jak usługi handlu detalicznego, gastronomii, zdrowia, edukacji, kultury, sportu i rekreacji, ma charakter pomocniczy i służy zapewnieniu kompleksowej obsługi użytkowników terenu, bez naruszania jego podstawowego przeznaczenia.

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. 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.

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%.

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 przeznaczenia terenu, wyznaczenie linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu, co zapewnia uporządkowany i spójny sposób zagospodarowania obszaru objętego planem;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy dla obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole, polegających na obowiązku harmonijnego wpisania zabudowy w historyczny układ przestrzenny Starego Pola, z nawiązaniem do cech architektury z przełomu XIX i XX wieku w zakresie kompozycji elewacji, skali i proporcji budynków, przy jednoczesnym dopuszczeniu współczesnych rozwiązań architektonicznych, materiałowych i technologicznych;

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 wyjątkiem przypadków określonych w planie, a także zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto określono zasady odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w tym obowiązek podczyszczania wód pochodzących z powierzchni utwardzonych. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne ani grunty leśne wymagające ochrony na podstawie przepisów odrębnych, w związku z czym nie było podstaw do formułowania ustaleń w tym zakresie;

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, a także poprzez określenie obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenu położonego w obszarze już zagospodarowanym, posiadającego dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, co sprzyja jego efektywnemu wykorzystaniu oraz racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią, z wykorzystaniem istniejących zasobów infrastrukturalnych;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalenie linii rozgraniczających oraz parametrów zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i stanu własności, przy zachowaniu możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w planie;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją zadań z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa, a także poprzez przeprowadzenie wymaganych uzgodnień projektu planu z właściwymi organami i instytucjami w toku procedury planistycznej;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenu usług nieuciążliwych, umożliwiającego rozwój funkcji usługowych zgodnych z kierunkami zagospodarowania gminy, przy jednoczesnym zapewnieniu obsługi komunikacyjnej poprzez istniejący układ drogowy, możliwości realizacji infrastruktury technicznej oraz uwzględnieniu ochrony wartości kulturowych wynikających z położenia obszaru w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej, na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych, a także poprzez niewprowadzanie ograniczeń uniemożliwiających realizację inwestycji związanych z rozwojem sieci szerokopasmowych;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w prasie, na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej, a także zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez prowadzenie i dokumentowanie czynności podejmowanych w toku procedury sporządzania projektu planu, w tym publikację wymaganych ogłoszeń, udostępnianie dokumentacji planistycznej oraz zapewnienie dostępu do informacji publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, zapewnienie powiązania terenu z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej oraz określenie zasad zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.2. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy zostało zapewnione poprzez dokonanie wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania. Przy formułowaniu ustaleń planu uwzględniono istniejący stan zagospodarowania oraz strukturę własności, zapewniając

możliwość racjonalnego korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w planie, przy jednoczesnym uwzględnieniu celów publicznych związanych z kształtowaniem ładu przestrzennego oraz rozwojem funkcji usługowych.

Ponadto w toku procedury planistycznej zapewniono możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu, co umożliwiło uwzględnienie stanowisk zainteresowanych podmiotów, a także przeprowadzono wymagane przepisami prawa analizy środowiskowe i ekonomiczne.

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 powiązanie projektowanego przeznaczenia terenu z istniejącym układem drogowym, co umożliwia wykorzystanie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i ogranicza potrzebę rozbudowy układu transportowego;

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez objęcie planem terenu położonego w obszarze już zagospodarowanym, z możliwością jego uzupełniania i przekształceń w granicach istniejącej struktury przestrzennej, przy uwzględnieniu dostępności do infrastruktury technicznej i drogowej.

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 ocenę aktualności studium oraz obowiązujących planów miejscowych, sporządzoną przez Wójta Gminy. W przedmiotowej analizie wskazano, że w związku ze zmieniającymi się przepisami odrębnymi zasadne jest sukcesywne sporządzanie zmian obowiązujących planów miejscowych lub opracowywanie nowych planów miejscowych. Przedłożony projekt planu stanowi realizację tych ustaleń, a jego uchwalenie pozostaje zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy.

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

Wszystkie działki objęte projektem planu stanowią własność gminy. Ustalenia planu nie powodują obowiązku wykupu nieruchomości ani wypłaty odszkodowań, o których mowa w art. 36 Ustawy. Obszar posiada dostęp do drogi publicznej, a w jego granicach oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, w związku z czym nie przewiduje się konieczności realizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych stanowiących zadania własne gminy, wynikających bezpośrednio z ustaleń planu. Uchwalenie planu nie powoduje bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu gminy.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 1 Ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Ogłoszenie zostało opublikowane w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie zawiadomiono instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu o przystąpieniu do jego sporządzenia. Równolegle do procedury planistycznej wszczęto procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące i uzgadniające przedstawiły swoje stanowiska, które zostały przeanalizowane i uwzględnione

przy sporządzaniu projektu planu. Następnie projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 Ustawy.

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

Głównym przesądzeniem planistycznym było określenie takiego przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, które umożliwią realizację zamierzeń inwestycyjnych gminy, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole. Zmiana planu polega na modyfikacji dotychczasowego przeznaczenia terenu, określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny usług (C2-U) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej (C3-M), na przeznaczenie: teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji (1UB-UA), w sposób odpowiadający aktualnym potrzebom rozwojowym gminy, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i otoczenia obszaru. Przyjęte przeznaczenie terenu uwzględnia jego położenie w centralnej części miejscowości, w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Gminy. W toku prac określono przeznaczenie terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną

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.