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, listopad 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. Ilekroć 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 zieleń 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 m^2 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. Dla budynków istniejących, o innych parametrach niż ustalone w ust. 4, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę na zasadzie nawiązania do formy architektonicznej istniejącego budynku lub poprzez dostosowanie formy architektonicznej do ustaleń wskazanych w ust. 4; wyklucza się zwiększenie parametrów istniejącej zabudowy przekraczającej parametry zabudowy wskazane w ustaleniach planu.

§ 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 m^2 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 m^2.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą wydzielenia działki na potrzeby: polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, dojść, 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. Dla budynków istniejących, o innych parametrach niż ustalone w ust. 4, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę na zasadzie nawiązania do formy architektonicznej istniejącego budynku lub poprzez dostosowanie formy architektonicznej do ustaleń wskazanych w ust. 4; wyklucza się zwiększenie parametrów istniejącej zabudowy przekraczającej parametry zabudowy wskazane w ustaleniach planu.

§ 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 m^2 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 m^2.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą wydzielenia działki na potrzeby: polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, dojść, 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. Dla budynków istniejących, o innych parametrach niż ustalone w ust. 4, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę na zasadzie nawiązania do formy architektonicznej istniejącego budynku lub poprzez dostosowanie formy architektonicznej do ustaleń wskazanych w ust. 4; wyklucza się zwiększenie parametrów istniejącej zabudowy przekraczającej parametry zabudowy wskazane w ustaleniach planu.

§ 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. Dla wartościowej zieleni wysokiej związanej z układem ruralistycznym wsi Stare Pole obowiązuję: 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 m^2 dla terenu 1MN-U,
   b) 2000 m^2 dla terenu 1U,
   c) 5000 m^2 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 m^2, przy czym dla obszarów historycznych wsi (tj. w historycznych układach ruralistycznych) 2000 m^2;
- 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 m^2, przy czym dla obszarów historycznych wsi (tj. w historycznych układach ruralistycznych) 2000 m^2;
- 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 m^2;
- 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.