UCHWAŁA NR XXII/……./2026
RADY GMINY STARE POLE

z dnia 23 września 2026 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 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze 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, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala 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. 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;

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, dla terenu oznaczonego symbolem 1UB.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej.

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 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.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 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 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 - przejaskrawionych, palety barw niepasującej 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 m^2;

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 wydzieleń 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 XXII/……./2026
Rady Gminy Stare Pole
z dnia 23 września 2026 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/……./2026

Rady Gminy Stare Pole

z dnia 23 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), Rada Gminy Stare Pole zarządza, co następuje:

1) realizacja ustaleń zmiany planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz układów komunikacji, które należą do zadań własnych gminy;
2) w przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę, realizacja inwestycji odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa;
3) zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/……./2026
Rady Gminy Stare Pole
z dnia 23 września 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne

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 2026 r. poz. 538 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;

- 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. 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 (1UB), co wynika z potrzeby lokalizacji obiektów służących realizacji zadań z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego. 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.

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 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%.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium, a projektowane przeznaczenie terenu wpisuje 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 bezpieczeństwa i porządku publicznego, umożliwiającego realizację zadań publicznych w tym zakresie, 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 podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz zapewnienie możliwości składania wniosków, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, a następnie przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, obejmujących zbieranie uwag, dyżur projektanta i spotkanie otwarte;

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 realizacją usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

Ponadto w toku procedury planistycznej zapewniono możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udziału w pozostałych formach konsultacji społecznych, 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. Następnie przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie od 3 czerwca 2026 r. do 1 lipca 2026 r. Konsultacje obejmowały zbieranie uwag, dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Dyżur projektanta i spotkanie otwarte odbyły się 19 czerwca 2026 r. W dyżurze projektanta oraz spotkaniu otwartym nie uczestniczyły osoby zainteresowane. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu ani prognozy oddziaływania na środowisko.

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 (1UB), 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.