

UCHWAŁA NR XXXI/234/2022
RADY GMINY STARE POLE
z dnia 28 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 356/1 oraz nr 356/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) w związku z uchwałą nr XXIII/185/2021 Rady Gminy Stare Pole z dnia 31 marca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 356/1 oraz nr 356/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 356/1 oraz nr 356/2 obręb Stare Pole, gmina Stare Pole zwanego dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole przyjętego uchwałą nr XXVII/205/2021 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 września 2021 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole”.
2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 3,7553 ha.
3. Granice planu oznaczono na załączniku nr 1 do uchwały.
4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiary w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia literowo-cyfrowego;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole;
 - 7) istniejąca zieleń wysoka do zachowania.

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, bądź wynikają z przepisów odrębnych i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 3.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Dach płaski - dach o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 10°.
2. Nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: balkony, okapy, gzymsy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie i podjazdy dla osób niepełnosprawnych, tarasy, jednak nie więcej niż o 1,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie pod powierzchnią terenu.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy usługowej - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków usługowych o kształcie dachu, o którym mowa w § 15 ust. 4 pkt 9 lit. b).
4. Teren - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu.
5. Powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopa).
6. Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
7. Usługi - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej i magazynowej.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

§ 4.

Ustala się następujące symbole określające przeznaczenie terenu w granicach planu:

1. MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy sytuować obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się wykończenie elewacji budynków wyłącznie w tynku naturalnym, cegle, drewnie, w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu.
3. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi karty terenu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6.

1. Teren objęty planem zlokalizowany jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - b) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.
 - 4) w zakresie oddziaływania hałasu i wibracji:
 - a) dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem terenu MN/U dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) budynki mieszkalne winny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonego w przepisach odrębnych. Dla nowej zabudowy należy przewidzieć oddziaływanie hałasu wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej nr 22.
 - c) w przypadku lokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 22, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.
3. W zakresie ochrony przyrody:
 - 1) zachowanie istniejącego drzewostanu, o ile stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem;
 - 2) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
 - 1) ustala się wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania

§ 7.

1. W granicach objętych niniejszym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.
2. Teren opracowania położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Stare Pole. W strefie ochrony konserwatorskiej w granicach planu ustala się:
 - 1) ochronę zieleni wysokiej (wskazanej do zachowania na rysunku planu);
 - 2) planowana zabudowa mieszkaniowa ma integrować zabytkowy układ ruralistyczny w sposób polegający na zharmonizowaniu kompozycji historycznej na tym terenie ze współczesną.
3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8.

W granicach objętych niniejszym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 9.

W granicach objętych niniejszym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

Rozdział 8.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 10.

1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Malbork oraz generowanych przez nią ograniczeń w zabudowie.
2. Wyklucza się w obszarze planu lokalizację budowli, obiektów i innych urządzeń o wysokości przekraczającej 18 metrów nad poziomem morza.
3. Ze względu na położenie terenu planu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogące występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 11.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia:
 - 1) droga krajowa nr 22 - ul. Marynarki Wojennej (działka nr 437) stanowiąca zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy oraz zapewniająca obsługę komunikacyjną terenów objętych planem.
2. Realizacja inwestycji usługowych wywołujących wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 22 i pogarszających warunki ruchu, uwarunkowana będzie wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej.
3. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
 - 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki;
 - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź wydzielonych lokali mieszkalnych minimum 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny lub wydzielony lokal mieszkalny, jako miejsca postojowe można zaliczyć miejsca w garażu;
 - 3) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni usług, minimum 1 miejsce postojowe dla 5 zatrudnionych;
 - 4) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu zrealizowania tej sieci zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe.
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych zanieczyszczonych wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do celów gospodarczych.
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,

- b) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych,
 - b) dla sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych.
- 6) zaopatrzenie w ciepło: dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło.
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) z sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej,
 - b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych, jako sieci podziemne.
- 8) gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze planu pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 13.

- 1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2. W przypadku procedury scalania i ponownego podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną - od 70° do 120°;
 - 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
 - 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział 12.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 15.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN/U.
2. Powierzchnia: 3,7553 ha.
3. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków o następujących funkcjach: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych bądź budynków o funkcji mieszanej bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami, w formie wolnostojącej;
 - 2) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
 - 3) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana, jako wbudowana w bryłę budynku z zakresu funkcji podstawowej lub w formie budynków wolnostojących;
 - 4) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 20,0 m od linii rozgraniczającej z drogą krajową nr 22, pozostałe linie zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 35%;
 - 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,7;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie do 10m,
 - b) budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego: nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5m.
 - 9) kształt dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny - zajmujące maksymalnie 30% powierzchni połaci dachowej. Obowiązuje sytuowanie budynków kalenicą główną równoległą do drogi ul. Marynarki Wojennej.
 - b) dopuszcza się dla budynków usługowych sytuowanych na terenie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków usługowych dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachu od 18 do 25 pod warunkiem zastosowania ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej - 0,8 m, maksymalnej - 1,8 m;
 - c) dla zabudowy garażowej, gospodarczej: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° - 45°.
 - 10) dla zabudowy gospodarczej oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku z zakresu funkcji podstawowej dopuszcza się wyłącznie kąt nachylenia połaci dachowych jak budynek z zakresu funkcji podstawowej, zabudowę kształtować należy na kształt zabudowy zagród olęderskich - w formie podłużnej, narożnej (w kształcie litery L) lub krzyżowej (w kształcie litery T);
 - 11) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości o matowym wykończeniu z wykluczeniem koloru czarnego;

- 12) dla istniejącej zabudowy niespełniającej wymagań planu dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę z możliwością zachowania dotychczasowego kształtu dachu.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
 - 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
 - 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:
- 1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 14. Przepisy Końcowe

§ 16.

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole.
2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr XXVIII/213/2002 Rady Gminy w Starym Polu z dnia 07.10.2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole oraz ustalenia uchwały nr XX/144/2008 Rady Gminy Stare Pole z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Stare Pole i Krzyżanowo w gminie Stare Pole.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.