
G M I N A S T A R E P O L E

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO ZĄBROWO - teren oznaczony w obowiązującym planie jako B.1MN/U, stanowiący działkę ewidencyjną nr 158 obręb Ząbrowo, gmina Stare Pole

- 1. TEKST ZMIANY PLANU**
 - 2. ZAŁĄCZNIK NR 1- RYSUNEK ZMIANY PLANU**
 - 3. ZAŁĄCZNIK NR 2**
 - 4. ZAŁĄCZNIK NR 3**
 - 5. UZASADNIENIE DO UCHWAŁY**
-

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
s p ó ł k a z o o TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 
URBANISTYCZNE

N I P 584-020-36-47 R E G O N 010049023
K R S 0000093105 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22, 520-92-23
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl

2 6 m a r c a 2 0 1 9 r .

UCHWAŁA NR VI/...../2019
RADY GMINY STARE POLE
z dnia 8 maja 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo,
obejmującej działkę o nr ewid. 158 w Ząbrowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w wykonaniu Uchwały nr XXXII/242/2018 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, obejmującej działkę o nr ewid. 158 w Ząbrowie

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, obejmującą działkę o nr ewid. 158 w Ząbrowie, gmina Stare Pole, po stwierdzeniu, że nie narusza ona „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole”, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/254/2010 przez Radę Gminy Stare Pole w dniu 17 sierpnia 2010 r.

2. Granice terenu objętego zmianą planu są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XXXII/242/2018 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo i stanowią granice działki ewidencyjnej nr 158 położonej w obrębie ewidencyjnym Ząbrowo, gmina Stare Pole. Powierzchnia tego terenu wynosi około 0,50 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 zawierający rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) Załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania i ich oznaczenie;
- 3) przeznaczenie terenu: PU/MN – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) lokalizacja wprowadzanych zadrzewień,
 - b) lokalizacja wprowadzanej zieleni;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach wyznaczonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Ząbrowa;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 3. Dla terenu oznaczonego w zmianie planu jako **B.1.PU/MN**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową, z wyłączeniem możliwości lokalizowania obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- a) należy wprowadzać zadrzewienia o funkcji izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż południowej granicy terenu - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) należy wprowadzać zieleń o funkcji izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż wschodniej granicy terenu - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wschodniej granicy terenu objętego zmianą planu,
 - b) w zakresie ochrony powietrza wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do powietrza,
 - c) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
 - obowiązuje zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych lub w sposób mogący spowodować spływ zanieczyszczeń do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - w celu ochrony stosunków wodnych obowiązuje zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,
 - wyklucza się zagospodarowanie mogące spowodować spływ zanieczyszczeń do rowu melioracji, biegnącego wzdłuż wschodniej granicy terenu.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach wyznaczonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Zabrowa, obejmującej cały obszar zabudowy wsi. W strefie tej, w odniesieniu do obszaru objętego zmianą planu, obowiązują ustalenia:
 - nowa zabudowa powinna być dopasowana do historycznej zabudowy wsi (w tym rozmieszczenie zabudowy na działce w nawiązaniu do niwy siedliskowej), będącej w bezpośrednim sąsiedztwie - winna być lokalizowana wokół podwórza gospodarczego, kalenica prostopadle lub równolegle do drogi powiatowej, przy czym budynek mieszkalny powinien być lokalizowany od frontu działki (południowej części terenu), a zabudowania gospodarcze w jej tylnej części,
 - dla ochrony krajobrazu kulturowego należy chronić rowy melioracyjne, które powinny być do zachowania i ucztylnienia poprzez jednostronne nasadzenia zieleni (związanej z systemem kanałów, rowów) lub inne tradycyjne (zwyczajowo przyjęte) sposoby oraz poprzez ustalenie zakazu zasypywania i kanalizowania rowów,
 - b) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się linie zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych:
 - nieprzekraczalną linię zabudowy przebiegającą wzdłuż drogi powiatowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego zmianą planu i usytuowaną w odległości 4 m od południowej granicy terenu,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy terenu i usytuowaną w odległości 4 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego,
 - wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - b) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,6,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 15%,
 - intensywność zabudowy, rozumiany jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,0, maksymalna 1,0;
 - c) ustala się parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków: do 10 m,
 - wysokość budowli: do 12 m,
 - kształt dachu: obowiązuje zakaz dachów wielospadowych, dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci 35°-45°, dla budynków gospodarczych obowiązują dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci 25°-45°, dla budynków składowych, magazynowych,

- produkcyjnych oraz usługowych obowiązują dachy o kształcie dowolnym, wynikającym z wymogów technologicznych;
- d) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- dla funkcji mieszkaniowej: w ilości minimalnej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - dla pozostałych funkcji: w ilości minimalnej 1 miejsce parkingowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych, będących przedmiotem inwestycji,
 - przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami.
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 203 „Dolina Letniki”, wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych GZWP nr 203,
 - b) na obszarze objętym zmianą planu nie występują inne tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.
- 8) Zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;
 - b) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 35 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 ° do 110 °.
 - c) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą regulacji granic, terenów i obiektów infrastruktury technicznej oraz terenów układu drogowego.
- 9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na obszarze objętym zmianą planu nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji, rozbudowy i budowy:
- a) warunki powiązań z układem zewnętrznym: teren objęty zmianą planu obsługiwany jest przez drogę powiatową, biegnącą poza południową granicą terenu na działce o nr ewid. 170 - poprzez zjazd z tej drogi,
 - b) na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji.
- 11) Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji, rozbudowy i budowy oraz warunki powiązań z układem zewnętrznym:
- a) zaopatrzenie w wodę: z gminnego systemu wodociągowego funkcjonującego w miejscowości Ząbrowo,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych: poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków w Starym Polu,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu działki,
 - dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie objętym zmianą planu,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących linii elektroenergetycznych, dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
 - e) dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych,
 - f) występujące w granicach terenu objętego zmianą planu urządzenia drenarskie i melioracyjne, w tym część rowu melioracyjnego przebiegającego przy wschodniej granicy terenu objętego zmianą planu, wymagają zachowania; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu warunków prawidłowego funkcjonowania systemu melioracji wodnych oraz z uwzględnieniem ustaleń dotyczących ich ochrony jako elementu krajobrazu kulturowego, wskazanych w ustępie 4 lit. a tiret drugie.
- 12) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów na terenach objętych zmianą planu: nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenu niż wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

§ 4. Stawka procentowa: dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 5. 1. Dla obszaru objętego zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, uchwalonego Uchwałą nr III/11/2010 Rady Gminy Stare Pole z dnia 28 grudnia 2010 r. (Publ. Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 52 poz. 1213 z dnia 10 maja 2011 r.).

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBU GEODEZYJNEGO ZĄBROWO,
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ O NR EWID. 158 W ZĄBROWIE**

- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, obejmującego działkę o nr ewid. 158 w Ząbrowie, sporządzanego na podstawie Uchwały nr XXXII/242/2018 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.) zgodnie z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) oraz w wykonaniu Uchwały nr XXXII/242/2018 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, **Wójt Gminy Stare Pole ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ewid. 158 w Ząbrowie w dniach od 2 stycznia 2019 r. do 30 stycznia 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Starym Polu.**

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, każdy może wnieść uwagi do projektu planu. Termin składania uwag Wójt Gminy Stare Pole ustalił na dzień **19 lutego 2019 r.** W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, obejmującego działkę o nr ewid. 158 w Ząbrowie, sporządzanego na podstawie Uchwały nr XXXII/242/2018 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo.

§ 1. Zadania własne gminy:

- 1) Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
 - a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
 - b) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
 - c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
 - d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami;
 - 2) Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
 - b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - c) zaopatrzenie w gaz,
 - d) działalność w zakresie telekomunikacji,
- podlegają dodatkowo regulacjom na podstawie przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w te media nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

§ 2. Budowa dróg: na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się budowy dróg publicznych.

§ 3. Uzbrojenie terenu: w ustaleniach zmiany planu nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy uzbrojenia terenu finansowanego z budżetu gminy. W zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzenia wód deszczowych i opadowych, zakres prac na poszczególnych działkach budowlanych będzie obejmował budowę niezbędnych instalacji, zgodnie z potrzebami poszczególnych inwestorów.

§ 4. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU
GEODEZYJNEGO ZĄBROWO, OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ O NR EWID. 158 W ZĄBROWIE**

- dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, obejmującego działkę o nr ewid. 158 w Ząbrowie, sporządzanego na podstawie Uchwały nr XXXII/242/2018 Rady Gminy Stare Pole z dnia 29 sierpnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, obejmuje teren działki o nr ewid. 158 położonej we wsi Ząbrowo. W granicach uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu znajduje się teren istniejącego zakładu należącego do firmy AROTEC, zajmującego się usługami w zakresie wysokoprecyzyjnej obróbki skrawaniem elementów dla takich gałęzi przemysłu jak: energetyka, odlewnictwo, przemysł stoczniowy, maszynowy. Część jednego z budynków użytkowana jest jako mieszkanie właścicieli zakładu i z terenu wydzielona jest część zagospodarowana jako przedogródek oraz ogród przydomowy. Teren przylega od południa do drogi prowadzącej w kierunku Nowego Dworu Elbląskiego i wzdłuż niej przebiega rów melioracyjny. Wzdłuż granicy wschodniej działki nr 158 również przebiega rów melioracyjny łączący się z równoległym do drogi dojazdowej.

Teren ten znajduje się w terenie zabudowy wsi Ząbrowo przy drodze powiatowej nr 2934G relacji Ząbrowo-Jegłownik o klasie technicznej L-lokalna, jednocześnie znajduje się w odległości ok. 400 m od skrzyżowania głównych dróg we wsi: drogi powiatowej nr 2931G relacji Królewo – Ząbrowo – Fiszewo o klasie technicznej Z- zbiorcza oraz drogi powiatowej nr 2934G prowadzącej w kierunku Nowego Dworu Elbląskiego/Jegłownika.

Procedura sporządzania zmiany planu została podjęta na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy planują rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenu dla potrzeb istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego z uwzględnieniem istniejącej funkcji mieszkaniowej dla właścicieli. Jednocześnie zmiana parametrów zagospodarowania i zabudowy jak na sąsiednich terenach B.1U i B.1UPR ma umożliwić rozbudowę obiektów służących rozwijającej działalności firmie AROTEC. Wraz z terenem tartaku na sąsiedniej dz. nr 157/4 (teren B.1U w obowiązującym planie miejscowym) oraz sąsiednim zespołem zabudowań gospodarczo- magazynowych na dz. nr ewid. 157/24 (teren B.1UPR w obowiązującym planie miejscowym), działka której dotyczy zmiana planu, stanowiła teren bazy dla maszyn rolniczych dawnego SKR-Spółdzielni Kółek Rolniczych. Obecne zagospodarowanie na wszystkich trzech działkach nr 158, 157/4 i 157/24 jest naturalną kontynuacją dawnej funkcji.

Zmiana parametrów – maksymalnej powierzchni zabudowy ustalone jak na sąsiednich terenach - na terenie działki nr 158 w Ząbrowie, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Ząbrowo, przyjęty Uchwałą nr III/11/2010 Rady Gminy Stare Pole z dnia 28 grudnia 2010 r. Zgodnie z tym planem, obszar na którym planowana jest rozbudowa zakładu, przeznaczony jest dla funkcji mieszkaniowo-usługowej- teren oznaczony w planie symbolem B.1MN/U, co uniemożliwia planowaną rozbudowę zakładu.

Teren objęty planem zajmuje powierzchnię około 0,50 ha.

CZĘŚĆ I - Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

A. Przeznaczenie terenów

W planie wyznacza się teren B.1PU/MN o powierzchni 0,5 ha - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej:

- a) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącą podstawowemu przeznaczeniu terenu;
- b) dopuszcza się zabudowę usługową, z wyłączeniem możliwości lokalizowania obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru, o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

B. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

- a) należy wprowadzać zadrzewienia o funkcji izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż południowej granicy terenu - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- b) należy wprowadzać zieleń o funkcji izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż wschodniej granicy terenu - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

C. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

- a) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem na wschodniej granicy terenu objętego zmianą planu obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) w zakresie ochrony powietrza wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- c) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
 - obowiązuje zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych lub w sposób mogący spowodować spływ zanieczyszczeń do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - w celu ochrony stosunków wodnych obowiązuje zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,
 - wyklucza się zagospodarowanie mogące spowodować spływ zanieczyszczeń do rowu melioracji, biegnącego wzdłuż wschodniej granicy terenu.

D. Ochrona zabytków

- a) cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach wyznaczonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Ząbrowa, obejmującego cały obszar zabudowy wsi. W strefie tej, w odniesieniu do obszaru objętego zmianą planu, obowiązuje:
 - nowa zabudowa powinna być dopasowana do historycznej zabudowy wsi (w tym rozmieszczenie zabudowy na działce w nawiązaniu do niwy siedliskowej), będącej w bezpośrednim sąsiedztwie - winna być lokalizowana wokół podwórza gospodarczego, kalenica prostopadle lub równolegle do drogi powiatowej, przy czym budynek mieszkalny powinien być lokalizowany od frontu działki (południowej części terenu), a zabudowania gospodarcze w jej tylnej części,
 - dla ochrony krajobrazu kulturowego należy chronić rowy melioracyjne, które powinny być do zachowania i ucytelnienia poprzez jednostronne nasadzenia zieleni (związanej z systemem kanałów, rowów) lub inne tradycyjne (zwyczajowo przyjęte) sposoby oraz poprzez ustalenie zakazu zasypywania i kanalizowania rowów,
- b) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej.

E. Obsługa komunikacyjna

- a) warunki powiązań z układem zewnętrznym: teren objęty zmianą planu obsługiwany jest przez drogę powiatową nr 2934G, biegnącą poza południową granicą terenu na działce nr ewid. 170 - poprzez zjazd z tej drogi,
- b) na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji.

F. Infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę: z gminnego systemu wodociągowego (Centralny Wodociąg Żuławski) funkcjonującego w miejscowości Ząbrowo;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych: poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków w Starym Polu;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki,
 - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie objętym planem;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących linii energetycznych, dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;
- 5) dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 6) występujące w granicach terenu objętego planem urządzenia drenarskie i melioracyjne, w tym część rowu melioracyjnego przebiegającego przy wschodniej granicy terenu objętego planem, wymagają zachowania; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu warunków prawidłowego funkcjonowania systemu melioracji wodnych oraz z uwzględnieniem ustaleń dotyczących ich ochrony jako elementu krajobrazu kulturowego (...).

CZĘŚĆ II - Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

II.1. - Wymogi art.1 ust.2. ustawy o pizp

Wymogi art.1 ust.2. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w mpzp. – ustalenia planu
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	Dla terenu B.1.PU/MN obowiązują ustalenia w § 3 pkt 2 oraz pkt 4, część pkt 3.
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Dla terenu B.1.PU/MN obowiązują ustalenia w § 3 pkt 3 oraz w pkt 7- odnoszące się do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 203 „Dolina Letniki”.
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	<p>Dla terenu B.1.PU/MN obowiązują ustalenia w § 3 pkt 4, m.in.: cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach wyznaczonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego Zabrowa, obejmującego cały obszar zabudowy wsi.</p> <p>Teren, dla którego sporządzana jest zmiana planu miejscowego, to wraz z dwiema sąsiednimi działkami o nr 157/4 i 157/24, dawny teren bazy dla maszyn rolniczych – SKR (Spółdzielni Kółek Rolniczych). Takie zagospodarowanie terenu - z budynkami i budowlami do przechowywania maszyn rolniczych, naturalnie zostało przystosowane do obecnych funkcji produkcyjnych, usługowych i magazynowych w ramach trzech działek wynikających z podziału nieruchomości. Były (i są) to obiekty niemające cech zabytkowych, ani nawiązujące do tradycji budowlanych tego regionu - Żuław.</p> <p>Ponadto w granicach obszaru, dla którego zmieniany jest plan miejscowy nie ma zadrzewień (zieleni wysokiej) o charakterze historycznym - brak jest tu nasadzeń drzewami tworzących aleje przydrożne, co widoczne jest na zamieszczonych w niniejszym opracowaniu fotografiach. Istniejąca na terenie działki nr 158 zieleń ogrodowa przydomowa nie stanowi istotnego elementu, kształtującego historyczny krajobraz wsi.</p>
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	<p>Dla terenu B.1.PU/MN obowiązują ustalenia zawarte w:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 3 pkt 3 - w zakresie ochrony środowiska przed hałasem obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wschodniej granicy terenu objętego zmianą planu, - § 3 pkt 6 lit. d: ustalone wskaźniki dot. realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	<p>Opracowanie zmiany planu zostało podjęte na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy ze względu na zapisy obowiązującego planu miejscowego nie mogą rozwijać swojej działalności. Wniosek dotyczy umożliwienia rozbudowy istniejącego zakładu usługowo-produkcyjnego z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej dla właścicieli tego zakładu- z ustalonymi parametrami zagospodarowania jak na sąsiednich terenach oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym jako B.1U i B.1UPR, z którymi teren, którego dotyczy zmiana planu, stanowił w przeszłości teren bazy maszyn rolniczych SKR.</p> <p>Dla terenu B.1.PU/MN obowiązują ustalenia w § 4 dotyczące ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.</p>
7) prawo własności;	Teren objęty planem w całości jest terenem prywatnym dwóch właścicieli.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	Nie występują.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;	<p>Na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy.</p> <p>Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.</p> <p>Sieci szerokopasmowe - szczególne potrzeby nie występują.</p>
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945) oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018r., poz. 2081).
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur	

<i>planistycznych;</i>	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje zaopatrzenie w wodę: z gminnego systemu wodociągowego funkcjonującego we wsi Ząbrowo.

II.2. – Wymogi art.1 ust. 3. ustawy o pizp

Treść artykułu:

3. 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.

II.2.1. Wnioski do planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Stare Pole ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Pole w dniu 04.09.2018 r.,
- w portalu TV Malbork w dniu 04.09.2018 r.,
- w BIP Gminy Stare Pole w dniu 04.09.2018 r.

Wnioski do zmiany planu należało składać w terminie do 26.09.2018 r. W odpowiedzi na ogłoszenie Wójta Gminy Stare Pole, nie wpłynęły żadne wnioski.

Przed ukazaniem się ogłoszenia wpłynął jeden wniosek od właścicieli nieruchomości (data wpływu wniosku o zmianę obowiązującego planu miejscowego do UG 19.01.2018 r.)

II.2.2. Uwagi do planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Stare Pole ogłosił o **wyłożeniu do publicznego wglądu** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę o nr ewid. 158 w Ząbrowie w dniach **od 2 stycznia 2019 r. do 30 stycznia 2019 r.** w siedzibie Urzędu Gminy Stare Pole. Ogłoszenie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Pole w dniu 19 grudnia 2018 r.,
- w portalu TV Malbork w dniu 19 grudnia 2018 r.,
- BIP Urzędu Gminy Stare Pole w dniu 19 grudnia 2018 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko każdy może wnieść uwagi do projektu planu. Termin składania uwag Wójt Gminy Stare Pole ustalił na dzień **19 lutego 2019 roku**. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 29 stycznia 2019 roku w siedzibie Urzędu Gminy Stare Pole. Podczas tej dyskusji nie została złożona żadna uwaga, która zostałaby zapisana w protokole.

II.3. - Wymogi art.1 ust. 4. ustawy o pizp

Treść artykułu:

4. 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;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2003 r. nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141 z późn. zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Wymogi art.1 ust. 4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w m.p.z.p. – ustalenia planu
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	<p>Teren objęty planem obejmuje teren istniejącego zakładu należącego do firmy AROTEC, zajmującego się usługami w zakresie obróbki skrawaniem elementów – działka o nr ewid. 158 obręb Ząbrowo, gmina Stare Pole o pow. ok. 0,50 ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie przewiduje się zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, - rozwiązania przyjęte w planie nie dotyczą zagadnienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów, - celem planu jest umożliwienie rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141 z późn. zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.	

CZĘŚĆ III - Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

- o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą Uchwały Rady Gminy Stare Pole, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego.

Wójt Gminy Stare Pole przeprowadził stosowne analizy odnoszące się do oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Pole w maju 2018 r. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Stare Pole, która podjęła Uchwałę nr III/19/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych w Gminie Stare Pole.

Wnioski wynikające z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym:

- W odniesieniu do obszaru objętego sporządzaną zmianą planu miejscowego w Ząbrowie, w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Pole” ujęto złożony wniosek o zmianę planu.
- Jednym z generalnych wniosków wynikających z „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Pole” jest: „Z uwagi na stale zmieniające się przepisy odrębne zasadne jest stopniowe sporządzanie zmian tych planów lub sporządzanie nowych planów.”

Podsumowanie - procedowana zmiana planu miejscowego w Ząbrowie jest uwzględniona w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Pole”.

CZĘŚĆ IV - Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

IV.1. Zadania własne gminy: Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

- podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

IV.2. Budowa dróg - Na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy dróg publicznych.

IV.3. Uzbrojenie terenu: W planie nie przewiduje się modernizacji, rozbudowy i budowy uzbrojenia terenu finansowanego z budżetu gminy. W zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzenia wód deszczowych i opadowych, zakres prac będzie obejmował budowę niezbędnych instalacji, zgodnie z potrzebami poszczególnych inwestorów.

IV.4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy: Na terenie objętym planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy. Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

IV.5. Wpływy do budżetu gminy

Na podstawie prognozy skutków finansowych prognozuje się, że wpływy do budżetu Gminy Stare Pole mogą wzrosnąć z tytułu podatków od nieruchomości w przypadku realizacji nowej zabudowy i innych obiektów budowlanych - np. budowli. Naliczone podatki od nieruchomości (od budynków i budowli) zależą od wielkości i wartości inwestycji, jakie zostaną przeprowadzone na terenie istniejącego zakładu.

Prognozowany wzrost dochodów z tytułu podatków od nieruchomości (w wyniku zmiany planu) może wynieść ok. 1400 zł rocznie.

CZĘŚĆ V - Zgodność z ustaleniami Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Pole zostało przyjęte Uchwałą nr XXXVI/254/2010 Rady Gminy Stare Pole z dnia 17 sierpnia 2010 r., dla obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu określa kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- jako część terenu o dominującej funkcji gospodarczej (jeden obszar wraz z sąsiednim terenem tartaku na dz. o nr 157/4 oraz zespołem zabudowań gospodarczo-magazynowych gospodarstwa rolnego na dz. o nr ewid. 157/24).

Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenu dla potrzeb tego zakładu produkcyjno-usługowego z uwzględnieniem istniejącej funkcji mieszkaniowej dla właścicieli. Jednocześnie zmiana parametrów zagospodarowania i zabudowy ma umożliwić rozbudowę obiektów służących firmie AROTEC. Procedura sporządzania planu została podjęta na wniosek właścicieli nieruchomości, którzy planują rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego.

Rozwiązania przyjęte w zmianie planu, polegające na uwzględnieniu istniejącej funkcji (zakład produkcyjno-usługowy z funkcją mieszkaniową) oraz zmiana parametrów - maksymalnej powierzchni zabudowy ustalone jak na sąsiednich terenach - terenem tartaku na dz. o nr 157/4 (teren B.1U w dotychczas obowiązującym planie miejscowym) oraz zespołem zabudowań gospodarczo-magazynowych gospodarstwa rolnego na dz. o nr ewid. 157/24 (teren B.1UPR w dotychczas obowiązującym planie miejscowym) są więc zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium.