

**UCHWAŁA NR VI/44/2019  
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 m<sup>2</sup>,
  - 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 Ząbrowa, 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 uczynienia 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
    - 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Ireneusz Dziura