



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Poz. 1795

UCHWAŁA NR IX/73/2025 RADY GMINY STARE POLE

z dnia 26 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 6/91, nr 6/94 obręb Krzyżanowo, gmina Stare Pole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLVII/356/2023 z dnia 22 listopada 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 6/91, nr 6/94 obręb Krzyżanowo, gmina Stare Pole, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 6/91, nr 6/94 obręb Krzyżanowo, 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. Ilekcć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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, rura spustowa, itp.;
- 3) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć: garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne i sportowe, oczka wodne, urządzenia służące uzyskaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, określającym przeznaczenie terenu;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przetładunek, handel złomem i innymi odpadami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe w metrach;
- 6) obszar położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Krzyżanowo;
- 7) obszar położony w granicach przedpoła ekspozycyjnego dawnego założenia parkowego z historyczną zabudową w Krzyżanowie;
- 8) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informacyjne oznaczenia planu.

§ 5. Ze względu na uwarunkowania, brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla terenu oznaczonego symbolem MN-U.

2. Dla przeznaczenia terenu, ustalonego w ust. 1 jako teren usług, dopuszczenie jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów towarzyszących, urządzeń towarzyszących, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 2) nie więcej niż jednego budynku o funkcji głównej (mieszkalnej lub usługowej), zlokalizowanego w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na rzucie wydłużonego prostokąta, a garaże i budynki gospodarcze kalenicą w jednej linii budynku o funkcji głównej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m;
- 2) symetryczne dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się naczółki i lukarny, przy czym dopuszcza się lukarny na maksymalnie 30% długości połaci dachu;

- 3) materiały elewacji wyłącznie naturalne: cegła, kamień i tynk w kolorystyce ograniczonej do naturalnych odcieni bieli, beży i szarości lub z palety barw ziemi z wykluczeniem kolorów nie występujących w tradycyjnej architekturze (materiałach budowlanych) Żuław;
 - 4) pokrycia i kolorystyki dachu budynków w formie dachówki lub blachodachówki w kolorze naturalnego spieku ceramicznego, czerwieni, brązów i szarości w matowym wykończeniu;
 - 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
 - 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
 - 7) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 50%;
 - 9) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług albo 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
 - 10) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
 - 11) realizację miejsc do parkowania w formie samodzielnego obiektu budowlanego lub część innego obiektu budowlanego.
5. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m².
6. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą wydzielenia działki na potrzeby: polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi, o której mowa w § 12 pkt 1 uchwały.
- § 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 inwestycji celu publicznego;
 - 2) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- § 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 przedpoła ekspozycyjnego dawnego założenia parkowego z historyczną zabudową w Krzyżanowie obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń związanych z odnawialnymi źródłami energii;
 - 2) nakaz realizacji zieleni wzdłuż przyległej drogi zlokalizowanej za wschodnią granicą obszaru objętego planem oraz wzdłuż rzeki Tyna Dolna zlokalizowanej za południową granicą obszaru objętego planem;
 - 3) dopuszczenie realizacji: dojazdów, dojeżdż, obiektów małej architektury, podziemnej sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Krzyżanowo obowiązują następujące zasady:
- 1) zabudowa nowopowstająca musi być dopasowana charakterem, w tym materiałami elewacyjnymi i parametrami do architektury historycznej zabudowy zlokalizowanej w Krzyżanowie; zasady kształtowania nowej zabudowy zostały określone w § 6 ust. 3;

- 2) zabudowa nowopowstająca powinna uwzględniać układ zabudowy folwarcznej wraz z historyczną zabudową nr 4 w Krzyżanowie (zabudowa lokalizowane z wytworzeniem czworobocznego dziedzińca);
- 3) sytuowanie zabudowy na działce nr 6/91 kalenicą prostopadle do historycznej zabudowy nr 4 w Krzyżanowie, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 4) sytuowanie zabudowy na działce nr 6/94 kalenicą równoległą do historycznej zabudowy nr 4 w Krzyżanowie, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla obszaru położonego w granicach powierzchni ograniczających Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW1128 Malbork/Krasnołęka (obszar tożsamy z obszarem objętym planem).

§ 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

§ 12. 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 drogę przyległą do obszaru objętego planem;
- 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 teren,
 - 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 poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową, przy czym wody z powierzchni utwardzonych: jezdni, placów, chodników, podjazdów, parkingów należy podczyścić (poprze separator substancji ropopochodnych, osadniki, itp.) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,
 - f) dopuszczenie zagospodarowanie 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 sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym źródeł odnawialnych,
 - i) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - j) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych,
 - k) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 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 %.

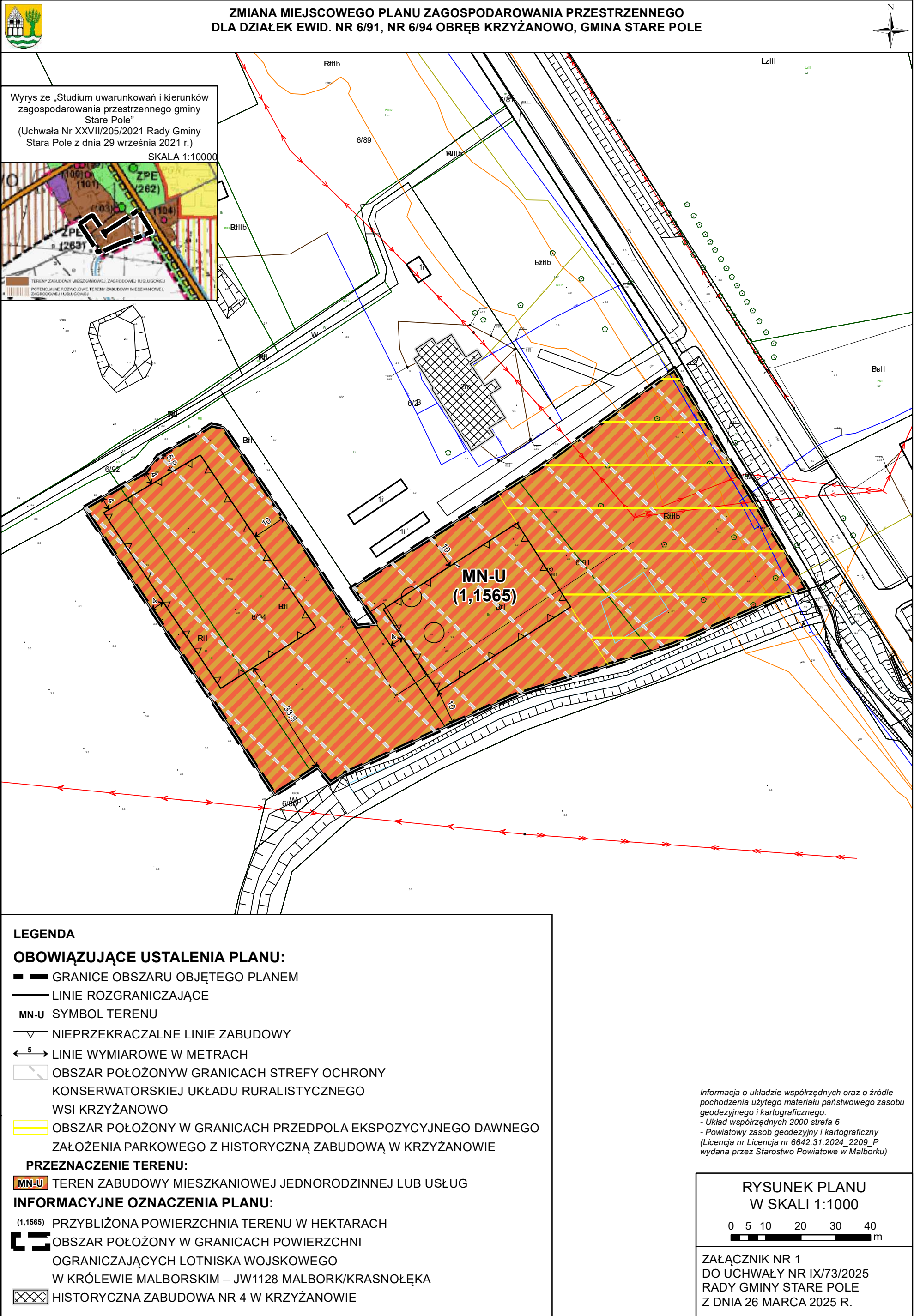
Rozdział 2.
Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Pole.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Stare Pole

Marta Szewczyk



Załącznik nr 2 do uchwały IX/73/2025

Rady Gminy Stare Pole

z dnia 26 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Stare Pole zarządza, co następuje:

- 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 IX/73/2025

Rady Gminy Stare Pole

z dnia 26 marca 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę