UCHWAŁA NR LXXIII/659/24
RADY GMINY POSTOMINO

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Nacmierz – „Nacmierz 3”

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i poz. 1463 i poz. 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029 i poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Gminy Postomino uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z *uchwałą nr XXXIX/327/21 Rady Gminy Postomino z dnia 20 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Nacmierz – „Nacmierz 3”*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Postomino*”, uchwalonego uchwałą nr XV/123/96 Rady Gminy Postomino, z dnia 5 stycznia 1996 r., zmienionego uchwałami: nr XXIX/346/2004 z dnia 17 grudnia 2004 r., Nr XLV/510/2006 z dnia 24 lutego 2006 r., nr VI/45/07 z dnia 23 marca 2007 r., nr XVI/162/08 z dnia 6 lutego 2008 r., nr XLI/447/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r., nr XXXVI/326/13 z dnia 8 listopada 2013 r., nr XXXVII/309/21 z dnia 3 września 2021 r. oraz nr LVIII/509/23 z dnia 08 lutego 2023r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Nacmierz – „Nacmierz 3”.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Nacmierz – „Nacmierz 3, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 23,21 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) 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 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach od 2 do 11;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku gospodarczo-garażowym –** należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;

2) **budynku turystycznym –** należy przez to rozumieć budynek, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;

3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

5) **głównych połaciach dachu**- należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy;

7) **obowiązującej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków usługowych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części ww. budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: elementów budynków ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu oraz elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy i pochylnie zewnętrzne, daszki, markizy, okapy dachowe i oświetlenie zewnętrzne. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

10) **przedpolu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren albo część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

12) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku;

13) **urządzeniu fotowoltaicznym –** należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji turystycznej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie, wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

15) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej znajdującą się za budynkiem usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią, w tym zielenią wysoką, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z rysunkiem planu lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku;

17) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) projektowany szpaler drzew;

8) zieleń izolacyjna;

9) strefy biologicznie czynne;

10) granica strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **42** tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny usług turystyki oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **18** oraz symbolem literowym **UT**;

2) tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczone symbolami cyfrowymi od **19** do **21** oraz symbolem literowym **US,ZP**;

3) las oznaczony symbolem cyfrowym **22** oraz symbolem literowym **ZL**;

4) teren zieleni krajobrazowej oznaczony symbolem cyfrowym **23** oraz symbolem literowym **ZK**;

5) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDD**;

6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami cyfrowymi od **03** do **017** oraz symbolem literowym **KDW**;

7) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami cyfrowymi **018** i **019** oraz symbolem literowym **KX**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz wykonania nasadzeń drzew w formie szpaleru drzew na terenie oznaczonym symbolem **18-UT**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem **21-US,ZP**, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej ustala się nakaz stosowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2.

4. W granicach jednej działki budowlanej obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku turystycznego.

5. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku turystycznego, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji zabudowy domków holenderskich, przyczep kempingowych, garaży blaszanych, kontenerów lub ich części, założenia pola namiotowego lub pola kempingowego, a także stosowania płyt warstwowych, blachy trapezowej lub falistej jako pokrycia ścian i dachów.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny oznaczone symbolami **UT**, **US,ZP**, podlegające ochronie akustycznej, które zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

3) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień śródpolnych oraz nadwodnych.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;

2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

   a) może stanowić źródło przekraczających norm zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

   b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

   c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz zachowania powierzchni stref jako biologicznie czynnych;

2) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień;

3) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;

4) w granicach strefy biologicznie czynnej wyznaczonej na terenie oznaczonym symbolem **9-UT**, zakaz likwidacji naturalnego zbiornika wodnego.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, tj. Nacmierz, stan. 29, AZP 7-24/7, objęte strefą „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w granicach obszaru objętego planem.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i sportowych oraz placów zabaw dla dzieci.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

1) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;

2) jeżeli zgodnie z rysunkiem planu, w granicach działki, wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, to za obowiązującą linię zabudowy należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne;

3) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek w granicach terenów ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek na terenach oznaczonych symbolem **UT**: 500m^2;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 16m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 16m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 20 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas Pobrzeża na zachód od Ustki”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obszarów chronionego krajobrazu województwa zachodniopomorskiego.

2. Zgodnie z rysunkiem planu, na obszarze objętym planem przebiega strefa o szerokości 100m od linii brzegu rzeki Główniczka, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

§ 15. Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w całości w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w granicach której obowiązuje:

1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 28 m n.p.m.;

2) dopuszczenie prowadzenia gospodarki leśnej i gospodarki rolnej do wysokości niekolidującej z pracą urządzenia, tj. do 28 m n.p.m.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg dojazdowych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewnia przebiegająca w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem publiczna droga gminna nr 160013Z.

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

   a) dla budynków turystycznych: 2 miejsca na 1 budynek,

   b) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenach **US,ZP**: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 300m^2 powierzchni obiektu sportowo-rekreacyjnego;

2) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt. 1:

   a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

   b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

   c) 3 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 40,

3) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

4) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **ZL**, **ZK**;

5) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDW** i **KX**;

6) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:

1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie, przebudowie i rozbudowie sieci elektroenergetycznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowym lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem przepisów planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się nakaz:

1) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;

2) zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:

1) odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania, do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż. i innych;

3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 18. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów: **1-UT** (o powierzchni ok. 0,43ha), **2-UT** (o powierzchni ok. 0,37ha), **3-UT** (o powierzchni ok. 0,68ha), **4-UT** (o powierzchni ok. 0,65ha), **5-UT** (o powierzchni ok. 0,63ha), **6-UT** (o powierzchni ok. 0,41ha), **7-UT** (o powierzchni ok. 0,4ha), **8-UT** (o powierzchni ok. 0,48ha), **9-UT** (o powierzchni ok. 0,66ha), **10-UT** (o powierzchni ok. 1,46ha), **11-UT** (o powierzchni ok. 1,27ha), **12-UT** (o powierzchni ok. 1,46ha), **13-UT** (o powierzchni ok. 0,15ha), **14-UT** (o powierzchni ok. 1,40ha), **15-UT** (o powierzchni ok. 0,83ha), **16-UT** (o powierzchni ok. 0,83ha), **17-UT** (o powierzchni ok. 0,37ha) i **18-UT** (o powierzchni ok. 1,54ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług turystyki. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:

1) budynki turystyczne;

2) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie;

3) parkingi niekubaturowe;

4) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. Na terenach **1-UT, 5-UT, 6-UT** i **13-UT** należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 55%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków turystycznych: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków turystycznych: 9m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m;

10) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45 stopni lub dachy płaskie,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek stojący; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) na terenie **2-UT** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 12 ust. 4.

4. W granicach terenu **18-UT**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz wykonania nasadzeń drzew w formie szpaleru drzew.

5. W granicach terenu **9-UT**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

6. Tereny **12-UT** i **18-UT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

7. Tereny **1-UT**, **3-UT** i **4-UT**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy w odległości 100m od linii brzegu cieku wodnego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

§ 20. Dla terenów **19-US,ZP** (o powierzchni ok. 1,06ha) i **20-US,ZP** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

3. W granicach terenu **19-US,ZP**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy w odległości 100m od linii brzegu cieku wodnego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

7. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 21. Dla terenu **21-US,ZP** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,2;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

9) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 12 ust. 4.

4. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

7. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 22. Dla terenu **22-ZL** (o powierzchni ok. 2,62ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy w odległości 100m od linii brzegu cieku wodnego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 23. Dla terenu **23-ZK** (o powierzchni ok. 2,47ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy w odległości 100m od linii brzegu cieku wodnego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 24. Dla terenów **01-KDD** i **02-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **01-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy w odległości 100m od linii brzegu cieku wodnego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 25. Dla terenów **03-KDW**, **04-KDW**, **05-KDW**, **06-KDW**, **07-KDW**, **08-KDW**, **09-KDW**, **010-KDW**, **011-KDW**, **012-KDW, 013-KDW, 014-KDW**, **015-KDW, 016-KDW, 017-KDW** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **03-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 26. Dla terenów **018-KX** i **019-KX**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

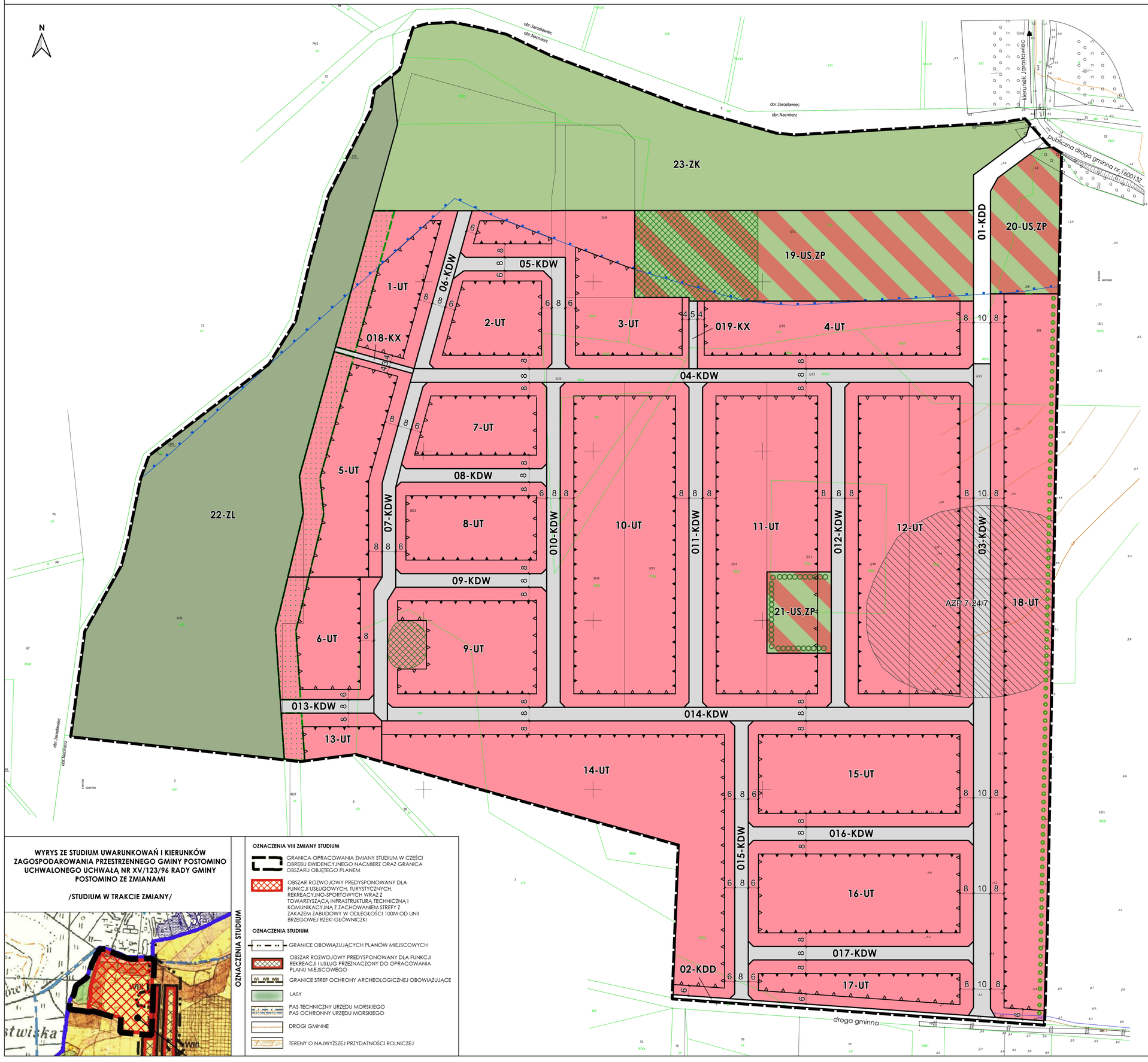
§ 27. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Daniel Pakos

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIII/659/24
Rady Gminy Postomino
z dnia 28 lutego 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Nacmierz - "Nacmierz 3"



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POSTOMINO UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XV/123/96 RADY GMINY POSTOMINO ZE ZMIANAMI

/STUDIUM W TRAKCIE ZMIANY/

OZNACZENIA STUDIUM

OZNACZENIA VIII ZMIANY STUDIUM

- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM W CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NACMIERZ ORAZ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZAR ROZWOJOWY PREDYSPONOWANY DLA FUNKCJI USŁUGOWYCH, TURYSTYCZNYCH, REKREACYJNO-SPORTOWYCH WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I KOMUNIKACYJNĄ Z ZACHOWANIEM STREFY Z ZAKAZEM ZABUDOWY W ODLEGŁOŚCI 100M OD LINII BRZEGOWEJ RZEKI GŁÓWNICZKI

OZNACZENIA STUDIUM

- GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH
- OBSZAR ROZWOJOWY PREDYSPONOWANY DLA FUNKCJI REKREACJI I USŁUG PRZEZNACZONY DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- WI WII WIII GRANICE STREF OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ OBOWIĄZUJĄCE
- LASY
- PAS TECHNICZNY URZĘDU MORSKIEGO
  PAS OCHRONNY URZĘDU MORSKIEGO
- DROGI GMINNE
- TERENY O NAJWYŻSZEJ PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ

OZNACZENIA PLANU

I. OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

1. Oznaczenia ogólne

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1-UT symbol cyfrowy - numer terenu, symbol literowy - przeznaczenie terenu

2. Oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- projektowany szpaler drzew
- zieleń izolacyjna
- strefy biologicznie czynne

3. Oznaczenia określające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- granica strefy "WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

4. Przeznaczenie terenu

- UT teren usług turystyki
- US,ZP teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- ZL lasy
- ZK teren zieleni krajobrazowej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej
- KX teren ciągu pieszego

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- 8 wymiar w metrach
- strefa w odległości 100m od linii brzegu cieku wodnego, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych
- strefa w odległości 12m od lasu, w granicach której należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Obszar Chronionego Krajobrazu (cały obszar objęty planem)
- strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (cały obszar objety planem)

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Postomino
Postomino 30,
76-113 Postomino

WYKONAWCA

URBAN consulting

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska - planowanie przestrzenne, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

mgr Maja Marynowicz - planowanie przestrzenne

mgr Patrycja Budnik-Łysiak - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Wiktoria Rybarczyk - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXIII/659/24
Rady Gminy Postomino
z dnia 28 lutego 2024r.

ETAP

UCHWALENIE
LUTY 2024

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

SKALA

1:1 000

10 0 10 20 30 40 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/659/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 28 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/659/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 28 lutego 2024 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

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

1. W granicach planu przewiduje się budowę dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych w planie symbolami od **01-KDD** i **02-KDD** oraz budowę infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

·dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

·wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,

·terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach

budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny, niezbędny do ubiegania się o ośrodki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIII/659/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 28 lutego 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Postomino na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

https://postomino-api.bip.net.pl/api/attachments/9927

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej „*upizp*".

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Postomino uchwalonym uchwałą nr XV/123/96 Rady Gminy Postomino, z dnia 5 stycznia 1996 r., zmienionym uchwałami: nr XXIX/346/2004 z dnia 17 grudnia 2004 r., Nr XLV/510/2006 z dnia 24 lutego 2006 r., nr VI/45/07 z dnia 23 marca 2007 r., nr XVI/162/08 z dnia 6 lutego 2008 r., nr XLI/447/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r., nr XXXVI/326/13 z dnia 8 listopada 2013 r., nr XXXVII/309/21 z dnia 3 września 2021 r. oraz nr LVIII/509/23 z dnia 08 lutego 2023r. przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w granicach terenu lasu oraz obszaru rozwojowego predysponowanego dla funkcji usługowych, turystycznych, rekreacyjno-sportowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną z zachowaniem strefy z zakazem zabudowy w odległości 100m od linii brzegowej rzeki Główniczki. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Nacmierz - "Nacmierz 3"* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 upizp oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/327/21 Rady Gminy Postomino, z dnia 20 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Nacmierz - "Nacmierz 3".

Celem sporządzenia planu jest określenie zasad zagospodarowania przestrzennego na terenie poddanym silnej presji inwestycyjnej, co pozwoli na przyszłe zagospodarowanie terenu uwzględniające współczesne standardy w zakresie infrastruktury, ochrony środowiska oraz kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Zagospodarowanie przedmiotowego obszaru podniesie jego atrakcyjność, a równocześnie zwiększy jego ochronę przed chaotycznym rozwojem zabudowy.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.12.2023r. do 17.01.2024r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 09.01.2024r. o godz. 13.00 w Sali Konferencyjnej Urzędu Gminy Potęgowo. Uwagi do projektu planu można było składać do 31.01.2024r. Do przedmiotowego planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (par. 9 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla dróg oraz terenów niebudowlanych ustalono stawkę procentową 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.*

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W §17 i §18 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Postomino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XV/145/16 Rady Gminy Postomino z dnia 24 lutego 2016 r.). W opracowaniu wskazano, że aby gmina mogła realizować w pełni politykę przestrzenną przyjętą w studium winna dokonywać zmian i sporządzać nowe plany w celu wyznaczenia terenów przewidzianych pod nowe inwestycje związane przede wszystkim z lokalizacją funkcji mieszkaniowej, turystycznej, usługowej, produkcyjnej oraz odnawialnych źródeł energii.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości oraz ze sprzedaży gruntów miejskich. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.