UCHWAŁA NR III/29/24
RADY GMINY POSTOMINO

z dnia 19 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721.) 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, 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 LVIII/521/23 Rady Gminy Postomino, z dnia 8 lutego 2023 roku *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino*, 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 części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 3,25 ha, którego granice określono na załącznikach nr 1-3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący działki nr 4/1, 5/1 i 5/5, w obrębie Rusinowo, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;

2) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący nieruchomości położone przy drodze powiatowej nr 0526Z, w obrębie Rusinowo, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 2;

3) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący nieruchomości położone przy drodze powiatowej nr 0526Z, położone we wschodniej części miejscowości Rusinowo, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 3;

4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;

5) 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 5;

6) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

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

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

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2-12;

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu, zawarte w rozdziałach 13-15.

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 istniejącym –** należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

3) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną jednorodzinną wolnostojącą oraz funkcję usługową;

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

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

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

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

8) **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, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

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

9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy lokalizować minimum 80% ściany budynku, z wyjątkiem ścian zabytku ujętego w ewidencji zabytków, które należy lokalizować w całości przy obowiązującej linii zabudowy. 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, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,

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

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

11) **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 budynków 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;

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

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 mieszkaniowej. 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) **zieleni średniej** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbole cyfrowe oznaczające numer załącznika i numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) granica strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

8) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej;

9) zabytek ujęty w ewidencji zabytków;

10) obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **13** terenów wyznaczonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi, w tym:

1) na załączniku nr 1, obejmującym działki nr 4/1, 5/1 i 5/5, w obrębie Rusinowo:

   a) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczone symbolami cyfrowymi **1.1** i **1.2** oraz symbolem literowym **ML-UT**,

   b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1.1** oraz symbolem literowym **KR**;

2) na załączniku nr 2, obejmującym nieruchomości położone przy drodze powiatowej nr 0526Z, w obrębie Rusinowo:

   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **2.1** i **2.2** oraz symbolem literowym **MNW**,

   b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **MNW-U**,

   c) teren usług turystyki, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **UT**,

   d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym **2.1** oraz symbolem literowym **KR**;

3) na załączniku nr 3, obejmującym nieruchomości położone przy drodze powiatowej nr 0526Z, położone we wschodniej części miejscowości Rusinowo:

a) tereny usług, oznaczone symbolami cyfrowymi **3.1** i **3.2** oraz symbolem literowym **U**,

b) teren usług lub produkcji przemysłowej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **U-PP**,

c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **KR**,

d) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem cyfrowym **3.1** oraz symbolem literowym **IT**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U**, **ML-UT** i **UT** ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących.

2. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U** i **ML-UT** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** i **MNW-U**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym albo budynkiem mieszkalno-usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

4. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% łącznej powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW**, **MNW-U**, **ML-UT** i **UT** obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

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

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) tereny oznaczone symbolami **ML-UT** i **UT** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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 normy 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. Nie dotyczy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

§ 10. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się:

1) nakaz ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej zieleni, historycznej struktury zabudowy, tj. zagroda na rzucie kwadratu;

2) nową zabudowę kształtować na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno, tynk, matowa dachówka ceramiczna w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki (tynk w kolorze białym, beżowym, écru);

3) zakaz montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;

4) zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;

5) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy;

6) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **2.1MNW-U**, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, tj. budynek mieszkalny – Rusinowo 27, dla którego ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynku, w tym w szczególności jego obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynku z zachowanymi elewacjami deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi detal ceglany, gzymsy, opaski i inne formy detalu architektonicznego;

4) zakaz lokalizowania nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych od strony eksponowanej z dróg publicznych;

5) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynku, z wyjątkiem zapewnienia dostępności do niego osobom ze szczególnymi potrzebami, dla którego nie obowiązuje obowiązująca linia zabudowy;

6) zakaz montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;

7) zakaz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;

8) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynku na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

9) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych;

10) dopuszczenie rozbiórki zabytku ujętego w gminnej ewidencji zabytków wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **2.1MNW**, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

3) zakaz nadbudowy budynków, z wyjątkiem zapewnienia dostępności do nich osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie od strony zaplecza budynku oraz strony nieeksponowanej z dróg;

5) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, tj. Rusinowo, stan. 28, AZP 8-24/52, objęte strefą „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego 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

§ 14. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących 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 50% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni średniej i wysokiej. Nakaz 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 urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 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) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.

5. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących, dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, z możliwością zachowania istniejącej funkcji i formy, zgodnie z ustaleniami planu.

6. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

8. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt nachylenia, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

9. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pas Pobrzeża na zachód od Ustki”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**, **MNW-U**: 1000m^2,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **ML-UT**: 800m^2,

c) dla pozostałych terenów: w liniach rozgraniczających;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 20m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 20m;

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 infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, w granicach której obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 28 m n.p.m., a także dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i gospodarki rolnej do wysokości nie kolidującej z pracą urządzenia tj. 28 m n.p.m.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach planu, 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 droga powiatowa nr 0526Z.

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

4. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) dla lokali usługowych z zastrzeżeniem lit. c: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) dla obiektów handlowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 35m^2 powierzchni sprzedaży,

d) dla budynków turystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe,

e) dla budynków rekreacji indywidulanej: 2 miejsca na 1 budynek,

f) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt. 1;

3) 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 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

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

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

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Na terenach **1.1ML-UT** i **1.2ML-UT** dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

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 nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.

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

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

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

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenach **1.1ML-UT** i **1.2ML-UT** dopuszcza się indywidulane, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej.

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

1) odprowadzenia 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;

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 nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 22. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt 2.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

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 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w granicach załącznika nr 1

§ 23. Dla terenów **1.1ML-UT** (o powierzchni ok. 0,26ha), **1.2ML-UT** (o powierzchni ok. 0,30ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji. W ramach przeznaczania terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:

1) budynki rekreacji indywidulanej;

2) budynki turystyczne;

3) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie;

4) parkingi niekubaturowe;

5) budynki gospodarczo-garażowe i wiaty;

6) budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wyłącznie dla potrzeb właściciela obiektu usługowego, zlokalizowanego na danej działce budowlanej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,8;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków turystycznych, usługowych, rekreacji indywidualnej i mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków turystycznych, usługowych, rekreacji indywidualnej i mieszkalnych: 9m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10m;

11) geometria głównych połaci, 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,

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

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

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

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

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 30%.

§ 24. Dla terenu **1.1KR** (o powierzchni ok. 0,07ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

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%.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w granicach załącznika nr 2

§ 25. Dla terenów **2.1MNW** (o powierzchni ok. 0,88ha) i **2.2MNW** (o powierzchni ok. 0,55ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 3, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 12m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych 12m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,

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

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

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę licową, płytkę elewacyjną, drewno, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować główną kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Na terenie **2.1MNW**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

8. 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 30%.

§ 26. Dla terenu **2.1MNW-U** (o powierzchni ok. 0,34ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 3, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12m,

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

c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni,

b) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe oraz dachy naczółkowe,

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

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

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę licową, płytkę elewacyjną, drewno, kamień, szkło.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować główną kalenicą prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: § 21 i § 22.

8. 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 30%.

§ 27. Dla terenu **2.1UT** (o powierzchni ok. 0,16ha) oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki. W ramach przeznaczania 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;

5) budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wyłącznie dla potrzeb właściciela obiektu usługowego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

   a) dla budynków turystycznych, usługowych i mieszkalnych: 3, w tym poddasze,

   b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków turystycznych, usługowych i mieszkalnych: 12m,

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

   c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

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

   b) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe i dachy naczółkowe,

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

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

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno, kamień, szkło, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

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

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

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 30%.

§ 28. Dla terenu **2.1KR** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

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%.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w granicach załącznika nr 3

§ 29. Dla terenów **3.1U** (o powierzchni ok. 0,25ha) i **3.2U** (o powierzchni ok. 0,07ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług. W granicach terenu oznaczonego symbolem **3.1U** dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont istniejącego budynku mieszkalnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 20%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła, drewno, płytkę elewacyjną, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są strefie ochronnej od terenu zamkniętego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

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 30%.

§ 30. Dla terenu **3.1U-PP** (o powierzchni ok. 0,27ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji przemysłowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 50%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,5;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 10%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

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

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego; cegła, drewno, płytkę elewacyjną, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie ochronnej od terenu zamkniętego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

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 30%.

§ 31. Dla terenu **3.1KR** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie ochronnej od terenu zamkniętego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

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%.

§ 32. Dla terenu **3.1I** (o powierzchni ok. 0,03ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 5m.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest w strefie ochronnej od terenu zamkniętego, w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 20.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 21 i § 22.

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

Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Postomino.

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

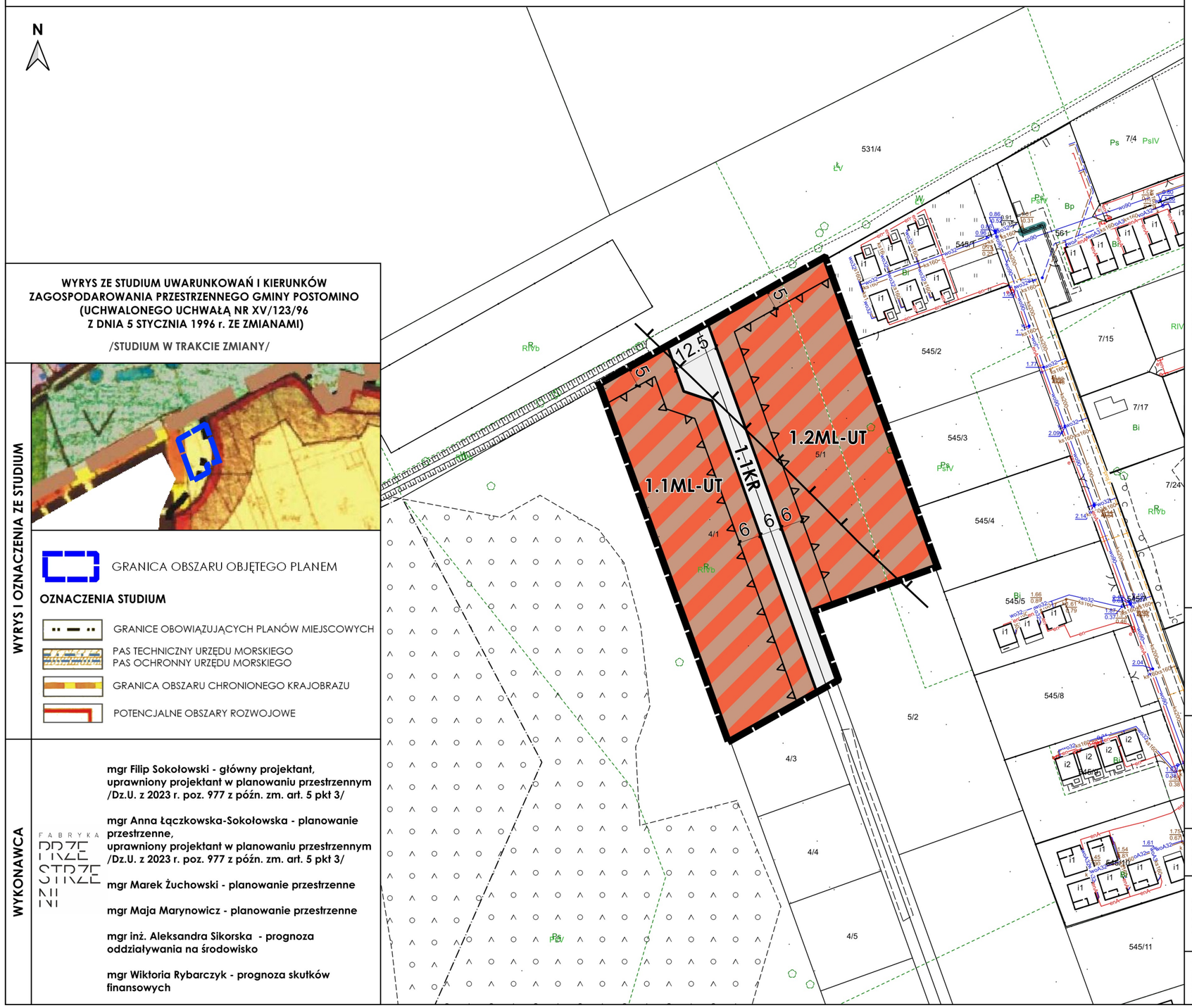
Przewodniczący Rady Gminy

Daniel Pakos

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/29/24
Rady Gminy Postomino
z dnia 19 czerwca 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino

ZAŁĄCZNIK NR 1, OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 4/1, 5/1 I 5/5, W OBRĘBIE RUSINOWO



WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POSTOMINO (UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XV/123/96 Z DNIA 5 STYCZNIA 1996 r. ZE ZMIANAMI)

/STUDIUM W TRAKCIE ZMIANY/

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA STUDIUM

- GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH
- PAS TECHNICZNY URZĘDU MORSKIEGO
  PAS OCHRONNY URZĘDU MORSKIEGO
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POTENCJALNE OBSZARY ROZWOJOWE

WYKONAWCA

FABRYKA PRZESTRZENI STRATEGII

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /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 /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 inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Wiktoria Rybarczyk - prognoza skutków finansowych

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
- 1.1KR — symbol cyfrowy - numer załącznika; symbol literowy - przeznaczenie terenu; symbol cyfrowy - numer terenu

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

- nieprzekraczalna linia zabudowy

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

- granica strefy 'WIII' ograniczonej ochrony konserwatosrkiej stanowiska archeologicznego

4. Przeznaczenie terenu

- ML-UT — teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- 6 — wymiar w metrach

OBSZAR ZAŁĄCZNIKA NR 1 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pas Pobrzeża na zachód od Ustki"
- pasa ochronnego brzegu morskiego

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Postomino
Postomino 30,
76-113 Postomino

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Gminy Postomino
z dnia ..... 2023r.

ETAP

UCHWALENIE
CZERWIEC 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

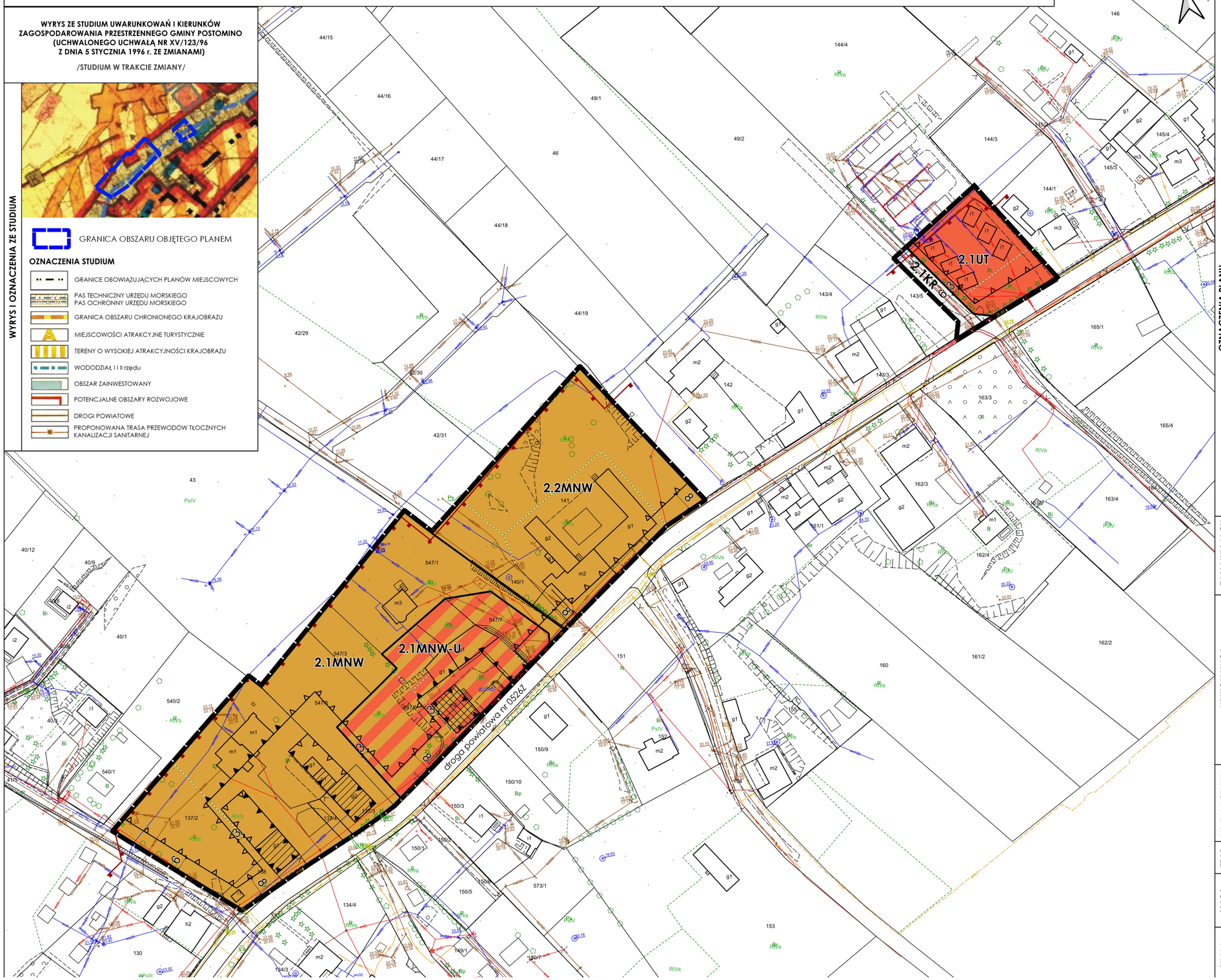
1:1 000

10 0 10 20 30 40 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/29/24
Rady Gminy Postomino
z dnia 19 czerwca 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino

ZAŁĄCZNIK NR 2, OBEJMUJĄCY NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONE PRZY DRODZE POWIATOWEJ NR 0526Z, W OBRĘBIE RUSINOWO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POSTOMINO (UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XV/123/96 Z DNIA 5 STYCZNIA 1996 r. ZE ZMIANAMI)

/STUDIUM W TRAKCIE ZMIANY/

WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA STUDIUM

- GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH
- PAS TECHNICZNY URZĘDU MORSKIEGO
  PAS OCHRONNY URZĘDU MORSKIEGO
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- MIEJSCOWOŚCI ATRAKCYJNE TURYSTYCZNIE
- TERENY O WYSOKIEJ ATRAKCYJNOŚCI KRAJOBRAZU
- WODODZIAŁ I i II rzędu
- OBSZAR ZAINWESTOWANY
- POTENCJALNE OBSZARY ROZWOJOWE
- DROGI POWIATOWE
- PROPONOWANA TRASA PRZEWODÓW TŁOCZNYCH KANALIZACJI SANITARNEJ

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
- 2.1KR — symbol cyfrowy - numer załącznika; symbol literowy - przeznaczenie terenu; symbol cyfrowy - numer terenu

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

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy

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

- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- zabytek ujęty w ewidencji zabytków
- obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych

4. Przeznaczenie terenu

- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- UT — teren usług turystyki
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

6 — wymiar w metrach

OBSZAR ZAŁĄCZNIKA NR 2 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pas Pobrzeża na zachód od Ustki"
- pasa ochronnego brzegu morskiego

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Postomino
Postomino 30,
76-113 Postomino

WYKONAWCA

FABRYKA PRZESTRZENI

mgr Filip Sokołowski - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /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 /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 inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Wiktoria Rybarczyk - prognoza skutków finansowych

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Gminy Postomino
z dnia ..... 2023r.

ETAP

UCHWALENIE
CZERWIEC 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 m

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/29/24
Rady Gminy Postomino
z dnia 19 czerwca 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino

ZAŁĄCZNIK NR 3, OBEJMUJĄCY NIERUCHOMOŚCI PRZY DRODZE POWIATOWEJ NR 0526Z, POŁOŻONE WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RUSINOWO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POSTOMINO (UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XV/123/96 Z DNIA 5 STYCZNIA 1996 r. ZE ZMIANAMI)
/STUDIUM W TRAKCIE ZMIANY/



WYRYS I OZNACZENIA ZE STUDIUM

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA STUDIUM

- GRANICE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH
- PAS TECHNICZNY URZĘDU MORSKIEGO / PAS OCHRONNY URZĘDU MORSKIEGO
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- MIEJSCOWOŚCI ATRAKCYJNE TURYSTYCZNIE
- TERENY O WYSOKIEJ ATRAKCYJNOŚCI KRAJOBRAZU
- WODODZIAŁ I i II rzędu
- OBSZAR ZAINWESTOWANY
- POTENCJALNE OBSZARY ROZWOJOWE
- DROGI POWIATOWE
- PROPONOWANA TRASA PRZEWODÓW TŁOCZNYCH KANALIZACJI SANITARNEJ

WYKONAWCA

FABRYKA PRZESTRZENI

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

mgr Marek Żuchowski - planowanie przestrzenne

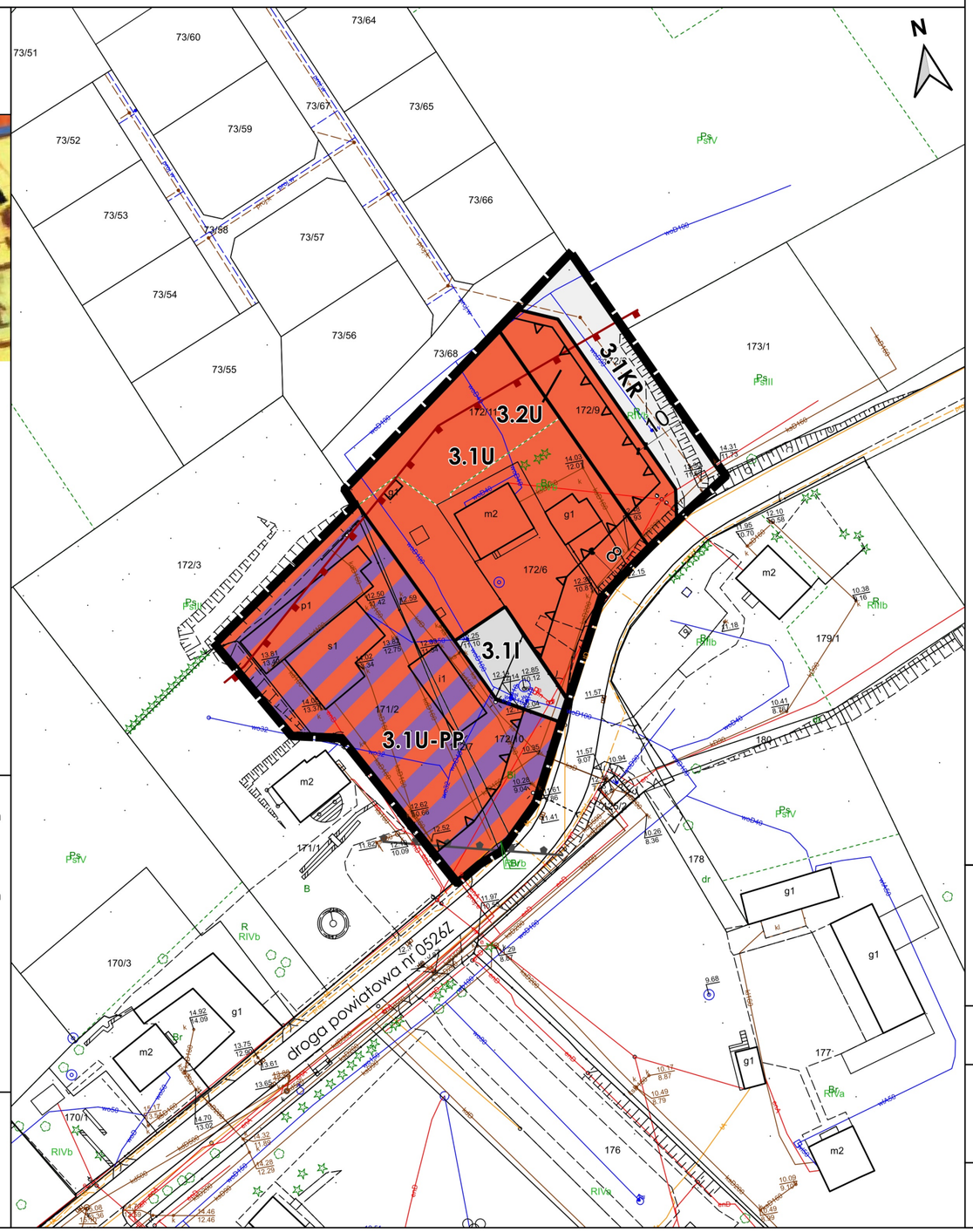
mgr Maja Marynowicz - planowanie przestrzenne

mgr inż. Aleksandra Sikorska - prognoza oddziaływania na środowisko

mgr Wiktoria Rybarczyk - prognoza skutków finansowych

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Postomino
Postomino 30,
76-113 Postomino



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
- 3.1KR – symbol cyfrowy - numer załącznika; symbol literowy - przeznaczenie terenu; symbol cyfrowy - numer terenu

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

- nieprzekraczalne linie zabudowy

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

- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej

4. Przeznaczenie terenu

- U – teren usług
- U-PP – teren usług lub produkcji przemysłowej
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- I – teren infrastruktury technicznej

II. OZNACZENIA INFORMACYJNE, NIEBĘDĄCE USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCYMI PLANU:

- 6 – wymiar w metrach
- granica strefy ochronnej dla kompleksu wojskowego K-4132 Jarosławiec

OBSZAR ZAŁĄCZNIKA NR 3 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pas Pobrzeża na zachód od Ustki"
- pasa ochronnego brzegu morskiego

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr ...../...../.....
Rady Gminy Postomino
z dnia ..... 2023r.

ETAP

UCHWALENIE
CZERWIEC 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 m

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/29/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 19 czerwca 2024 r.

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

W ramach wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 25 marca 2024 r. do 16 kwietnia 2024 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 30 kwietnia 2024 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr III/29/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 19 czerwca 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 TERENU OBJĘTEGO PLANEM

1. W granicach obszaru objętego planem, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXXVI/327/13 Rady Gminy Postomino z dnia 8 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rusinowo.

2. Część terenu objętego niniejszym planem posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Ponadto w zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (dla terenów 1.1ML-UT i 1.2ML-UT z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej), w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, w energię cieplną z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej (na terenach 1.1ML-UT i 1.2ML-UT indywidulane, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej).

W granicach planu nie planuje się budowy nowych dróg publicznych.

3. Zagospodarowanie obszaru 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.

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

5. 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 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 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 6 do uchwały Nr III/29/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 19 czerwca 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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/10358

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*".

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXVI/327/13 Rady Gminy Postomino z dnia 8 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rusinowo.

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 potencjalnych terenów rozwojowych. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino* 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 upizp oraz w związku z uchwałą nr LVIII/521/23 Rady Gminy Postomino, z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rusinowo, gmina Postomino.

Celem sporządzenia planu jest aktualizacja ustaleń zawartych w obowiązującym planie miejscowym zarówno pod kątem przeznaczenia poszczególnych nieruchomości jak również zastosowanych parametrów zabudowy. Rozpoczęcie procedury sporządzenia planu wynika z analizy wniosków właścicieli nieruchomości i ma na celu umożliwienie realizacji działań inwestycyjnych.

Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp. Projekt nie uzyskał uzgodnienia od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska. W piśmie RDOŚ nr WOPN.610.200.2023.AM wskazano iż, uzgodnienie projektu może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:

1)w granicach terenów 2.1ML-UT - 2.4ML-UT należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu tereny, na których występują zadrzewienia śródpolne np. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy poza tymi zadrzewieniami lub poprzez wyznaczenie w ich granicach stref biologicznie czynnych z nakazem zachowania zadrzewień śródpolnych lub należy przedstawić dowody na to, że istnieje możliwość zastosowania odstępstwa od zakazu, o którym mowa § 3 ust. 3 uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;

2)należy wyznaczyć planowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 2.1.KR-2.5KR tak, aby nie kolidowały one z zadrzewieniami śródpolnymi lub przedstawić dowody na to, że istnieje możliwość zastosowania odstępstwa od zakazu, o którym mowa § 3 ust. 3 uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;

3)należy wykreślić zapisy dopuszczające dla nowej zabudowy realizację kondygnacji podziemnych lub wykazać, że realizacja ustaleń planu w tym zakresie nie spowoduje zmiany stosunków wodnych.

W odniesieniu do punktu 1 i 2 należy podkreślić, iż na wskazanych terenach obowiązuje już plan miejscowy, dopuszczający możliwość lokalizacji terenów rekreacji indywidualnej i usług hotelowych na całej powierzchni terenów, w tym również w miejscach istniejących zadrzewień śródpolnych. Wobec tego, uwzględnienie uwag zawartych w piśmie RDOŚ spowodowałoby pogorszenie warunków zagospodarowania względem zasad ustalonych w obowiązującym planie, co z kolei mogłoby przełożyć się na roszczenia odszkodowawcze właścicieli nieruchomości. W związku z powyższym, zdecydowano o pomniejszeniu granic opracowania, wyłączając tym samym sporny teren z granic projektu planu miejscowego. W odniesieniu do punktu 3, po ponownej analizie, zdecydowano o wykreśleniu zapisów dopuszczających realizację kondygnacji podziemnych dla nowej zabudowy. Po wprowadzeniu korekt, projekt został ponownie przekazany do RDOŚ, celem ponownego uzgodnienia. Plan został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany.

W związku z nowelizacją ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych z dnia 20 maja 2016 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) musi być zachowana odległość minimalna 700 m powiększona o promień rotora, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a terenami lokalizacji elektrowni wiatrowych wskazanymi w planach miejscowych. Część terenów objętych projektem planu miejscowego znalazła się w obszarze 700 m od terenów planowanej lokalizacji elektrowni wiatrowych. Postanowiono zatem o zmniejszeniu granic opracowania o tereny, które znalazły się w zasięgu strefy 700 m powiększonej o promień rotora, od planowanych terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych w obowiązujących planach miejscowych.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2024r. do 16 kwietnia 2024r., w trakcie którego została przeprowadzona dyskusji publicznej w dniu 09 kwietnia 2024r. o godzinie 14.00. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 30 kwietnia 2024r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi.

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 (par. 8 planu), 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.* Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

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 §21 i §22 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 § 21 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 LXXIV/669/24 Rady Gminy Postomino z dnia 15 marca 2024 r.).

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. 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.