



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 grudnia 2024 r.

Poz. 6182

UCHWAŁA NR IX/92/24 RADY GMINY POSTOMINO

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych oraz usług handlu i gastronomii w części jednostki terytorialnej 321305_2.0006

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. 1465; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Postomino uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr LXXIII/660/24 Rady Gminy Postomino z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych oraz usług handlu i gastronomii w części jednostki terytorialnej 321305_2.0006, 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 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla funkcji usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych oraz usług handlu i gastronomii w części jednostki terytorialnej 321305_2.0006.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla funkcji usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych oraz usług handlu i gastronomii w części jednostki terytorialnej 321305_2.0006, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,04 ha, którego granice określono w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 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 części graficznej 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 turystycznym** – należy przez to rozumieć budynek, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, polegającej na udostępnianiu miejsc noclegowych dla turystów;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 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) **łącznik pomiędzy budynkami** - nadziemna część budynku, stanowiąca połączenie dwóch budynków, zrealizowana na wysokości od 5 do 11 m n.p.t.;
- 7) **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 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
 - c) łączniki pomiędzy budynkami;
- 8) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 9) **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.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa dopuszczenia łącznika pomiędzy budynkami;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego.

Rozdział 2.

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

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie 3 tereny wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

i oznaczone następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny usług turystyki, oznaczone symbolami cyfrowymi 1 i 2 oraz symbolem literowym UT;
- 2) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz symbolem literowym IE.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. 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 35m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji domków holenderskich, przyczep kempingowych, blaszanych budynków gospodarczo-garażowych, kontenerów lub ich części, pól namiotowych i kempingowych, a także stosowania płyt warstwowych, blachy trapezowej lub falistej jako pokrycia ścian i dachów.

3. Lokalizację urządzeń fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie na dachach budynków.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny oznaczone symbolami UT, 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. 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, a także ośrodków wypoczynkowych i hoteli wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, 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.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, dla której ustala się:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy 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 odcieniach koloru naturalnej dachówki ceramicznej i brązu) i kolorystyki elewacji (tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, ecru);
- 2) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 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 wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. Dla budynków z dachem płaskim dopuszcza się dachy zielone.

Rozdział 7.

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

§ 12. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, 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.

§ 13. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w całości

w granicach terenu pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu obszarów morskich RP i administracji morskiej.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 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 symbolami **UT**: w liniach rozgraniczających terenu;
- 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 nie mniejszą niż 20 m;
- 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 dojazdów i dojazdów do działek budowlanych.

Rozdział 9.

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

§ 15. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest 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 urzędnika, tj. do 28 m n.p.m.

§ 16. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo

w granicach poziomego kąta widoczności latarni morskiej w Jarosławcu. Realizacja wszelkich przedsięwzięć nie może wpływać negatywnie na poprawną pracę oznakowania nawigacyjnego. Obiekty widoczne od strony wód morskich, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką ani charakterystyką świecenia świateł,

a także nie mogą w żaden sposób utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego. Prowadzone działania nie mogą ograniczać dostępu służb technicznych Urzędu Morskiego

w Szczecinie do znaków nawigacyjnych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg publicznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem publiczne drogi gminne nr: 160063Z, 160017Z, 160052Z, 160024Z.

3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

- a) dla lokali mieszkalnych: 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych, z zastrzeżeniem lit. c: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla obiektów hotelarskich i budynków turystycznych: 1 miejsce na 1 pokój gościnny lub 2 miejsca noclegowe.
- 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 więcej niż 40,
 - 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) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na działkach zlokalizowanych poza obszarem opracowania w granicach administracyjnych miejscowości Jarosławiec;
- 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

§ 18. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2.

2. 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 zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. 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.

4. 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 ustaleń planu.

5. 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.

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

7. 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.

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

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

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenu **1UT** (o powierzchni ok. 0,95ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- a) obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych,
- b) budynków turystycznych,
- c) usług handlu,
- d) usług gastronomii,
- e) usług sportu i rekreacji,
- f) lokalu mieszkalnego dla właściciela usług,
- g) nadwieszenia budynku i realizacji łącznika pomiędzy budynkami, zgodnie z częścią graficzną planu.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,7,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 2,8,
- d) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 3,5,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,15,
- g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usługowych: 4,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,
 - dla łącznika pomiędzy budynkami: 1;
- h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
- i) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 15:
 - dla budynków usługowych: 13m,
 - dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6m,

- dla łącznika pomiędzy budynkami: 4,5m, mierząc od stropu do najwyższego położonego punktu dachu łącznika,

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

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-55 stopni,
- dopuszcza się dach płaski,
- dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

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

3) zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic działki,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- c) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować na zapleczu działki.

2. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

3. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu „Pasa Pobreża na zachód od Ustki”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach terenu pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochronnej od terenu wojskowego w Jarosławcu, dla którego obowiązują ustalenia § 15.

6. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach poziomego kąta widoczności latarni morskiej w Jarosławcu, dla którego obowiązują ustalenia § 16.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

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

9. 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%.

§ 20. 1. Dla terenu **2UT** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren turystyki. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- a) obiektów hotelarskich, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych,
- b) budynków turystycznych,
- c) usług handlu,
- d) usług gastronomii,
- e) usług sportu i rekreacji,

f) lokalu mieszkalnego dla właściciela usług.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 3,0,

d) maksymalna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 3,6,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,15,

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków usługowych: 5,

- dla budynków gospodarczo-garażowych: 1,

h) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,

i) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 15:

- dla budynków usługowych: 21m,

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

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

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 25-55 stopni,

- dopuszcza się dach płaski,

- dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

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

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

3) zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic działki,

b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

c) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować na zapleczu działki.

2. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu „Pasa Pobreża na zachód od Ustki”, dla którego obowiązują ustalenia § 12.

3. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach terenu pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, dla którego obowiązują ustalenia § 13.

4. Teren zlokalizowany jest w całości w granicach strefy ochronnej od terenu wojskowego w Jarosławcu, dla którego obowiązują ustalenia § 15.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach poziomego kąta widoczności latarni morskiej w Jarosławcu, dla którego obowiązują ustalenia § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie

z § 18.

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%.

§ 21. 1. Dla terenu **11E** (o powierzchni ok. 0,001ha), oznaczonego na części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 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 5 m.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 17.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie

z § 18.

4. 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**

§ 22. 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 2 do uchwały Nr IX/92/24
Rady Gminy Postomino
z dnia 27 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla funkcji usług turystycznych, hotelarskich, pensjonatowych oraz usług handlu i gastronomii w części jednostki terytorialnej 321305_2.0006, poddanego konsultacjom społecznym od 7 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r., nie wniesiono żadnych uwag w terminie wyznaczonym do 4 listopada 2024 r.

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/92/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 27 listopada 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

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jarosławiec, uchwalonego Uchwałą nr XXX/348/04 Rady Gminy Postomino z dnia 30 grudnia 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jarosławiec,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych Słoneczna-Spacerowa w m. Jarosławiec, uchwalonego Uchwałą nr IV/19/15 Rady Gminy Postomino z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych Słoneczna-Spacerowa w m. Jarosławiec.

Wyżej wskazane obowiązujące plany miejscowe przeznaczają obszar objęty niniejszą uchwałą pod tereny zabudowy rekreacyjno-pensjonatowej (działka ewidencyjna o nr 317/13) oraz tereny usług turystycznych z preferencją dla gastronomii i handlu (działki ewidencyjne o nr: 342/11, 342/14, 1343).

2. Obszar objęty niniejszym planem posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Ponadto, na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg. W związku z powyższym nie wystąpi w ogóle, lub wystąpi tylko w niewielkim zakresie, konieczność rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i dróg w związku z uchwaleniem planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/92/24
Rady Gminy Postomino
z dnia 27 listopada 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www:

<https://postomino.bip.net.pl/kategorie/234-rysunki-legendy-planow-miejscowych/artykuly/9240-rysunki-i-legendy-mpzp-czesc-jednostki-terytorialnej-jaroslawiec?lang=PL>