DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 17 grudnia 2024 r.

Poz. 6228

Podpisany przez:
Karol Śmist; ZUW
Data: 17.12.2024 11:44:35

UCHWAŁA NR IX/91/24
RADY GMINY POSTOMINO

z dnia 27 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Postomino - etap II

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Postomino uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z *Uchwałą Nr VI/51/19 Rady Gminy Postomino, z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. 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 8 lutego 2023 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Postomino – etap II.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Postomino – etap II, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 168 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego

do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

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

2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w 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) **alei drzew -** należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie zieleni wysokiej, składające się z drzew tego samego gatunku, posadzonych w równych odstępach, zależnych od właściwości wzrostowych gatunku, zlokalizowane wzdłuż drogi, po obu jej stronach;

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

3) **budynku mieszkalno-usługowym –** należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;

4) **budynku turystycznym –** należy przez to rozumieć budynek o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 60 m^2 i nie większej niż 80 m^2, 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 stromym –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia powyżej 12 stopni;

7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie

są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

8) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć takie pokrycie dachu, które zawiera warstwy umożliwiające porost roślin;

9) **działaniach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkie działania w obrębie działki budowlanej wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, a także uzyskania innych zgód wymaganych obowiązującymi przepisami prawa;

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

11) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej, na której planowana jest dana inwestycja;

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części 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 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Linia zabudowy nie dotyczy termomodernizacji budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

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

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

b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Na każdym terenie dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Linia zabudowy nie dotyczy termomodernizacji budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

14) **osi kompozycyjnej –** należy przez to rozumieć linię organizującą kompozycję przestrzenną;

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

16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

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

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

19) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;

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

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

22) **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;

23) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi będące celem publicznym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;

24) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub 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;

25) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej, lecz nie niższej niż 2 m, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od terenów sąsiednich, w tym dróg publicznych;

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

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w 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) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) oś kompozycyjna;

8) drzewa do zachowania;

9) szpalery drzew do zachowania;

10) aleje drzew do zachowania;

11) pasy zieleni izolacyjnej;

12) strefy biologicznie czynne;

13) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków;

14) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków;

15) strefa „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino;

16) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

17) cmentarz ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

18) zespół folwarczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

19) budynki i obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

20) strefa WI pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

21) strefa WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

22) strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

23) słupy bramne do zachowania.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **142** tereny wyznaczone w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **26** oraz symbolem literowym **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **27** do **42** oraz symbolem literowym **MN,U**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem cyfrowym **43** oraz symbolem literowym **MW**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **44** do **46** oraz symbolem literowym **MW,U**;

5) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami cyfrowymi **47** i **48** oraz symbolem literowym **ML**;

6) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **49** do **63** oraz symbolem literowym **U**;

7) tereny zabudowy usługowej - usługi turystyki oznaczone symbolami cyfrowymi **64** i **65** oraz symbolem literowym **UT**;

8) teren zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego oznaczony symbolem cyfrowym **66** oraz symbolem literowym **UK**;

9) tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne oznaczone symbolami cyfrowymi od **67** do **70** oraz symbolem literowym **UP**;

10) teren sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem cyfrowym **71** oraz symbolem literowym **US,U**;

11) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolami cyfrowymi od **72** do **80** oraz symbolem literowym **RM**;

12) tereny rolnicze oznaczone symbolami cyfrowymi od **81** do **91** oraz symbolem literowym **R**;

13) teren rolniczy z dopuszczeniem zalesienia oznaczony symbolem cyfrowym **92** oraz symbolem literowym **R/ZL**;

14) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami cyfrowymi **93** i **94** oraz symbolem literowym **P,U**;

15) las oznaczony symbolem cyfrowym **95** oraz symbolem literowym **ZL**;

16) cmentarz oznaczony symbolem cyfrowym **96** oraz symbolem literowym **ZC**;

17) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami cyfrowymi od **97** do **101** oraz symbolem literowym **ZP**;

18) teren parkingu i zieleni urządzonej oznaczony symbolem cyfrowym **102** oraz symbolem literowym **KP/ZP**;

19) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone symbolami cyfrowymi **103** i **104** oraz symbolem literowym **E**;

20) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczone symbolami cyfrowymi od **105** do **107** oraz symbolem literowym **W**;

21) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczone symbolami cyfrowymi od **108** do **110** oraz symbolem literowym **K**;

22) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo oznaczony symbolem cyfrowym **111** oraz symbolem literowym **G**;

23) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDG**;

24) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem cyfrowym **03** oraz symbolem literowym **KDZ**;

25) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami cyfrowymi **04** i **05** oraz symbolem literowym **KDL**;

26) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami cyfrowymi od **06** do **020** oraz symbolem literowym **KDD**;

27) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami cyfrowymi od **021** do **026** oraz symbolem literowym **KDW**;

28) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami cyfrowymi od **027** do **029** oraz symbolem literowym **KX**;

29) teren ciągu pieszo-rowerowego i zieleni krajobrazowej oznaczony symbolem cyfrowym **030** oraz symbolem literowym **KX/ZK**;

30) teren ciągu pieszo-rowerowego i zieleni urządzonej oznaczony symbolem cyfrowym **031** oraz symbolem literowym **KX/ZP**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) ochrony wskazanych w części graficznej planu szpalerów drzew do zachowania oraz alei drzew do zachowania w zakresie ich przebiegu i składu gatunkowego. Dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew tworzących szpaler albo aleję z nakazem kompensacyjnych nasadzeń tego samego gatunku. W uzasadnionych przypadkach wynikających z braku możliwości przebudowy, rozbudowy czy remontu drogi dopuszcza się likwidację alei lub szpaleru drzew;

2) uwzględnienia w projekcie urządzenia zieleni oraz przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu **59-U** i **60-U** osi kompozycyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu zlokalizowanej na terenach **59-U** i **029-KX**;

3) wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **ML**, 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 do 35 m^2. 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.

3. Dla budynków usługowych (położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej) i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

4. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN,U** i **RM** obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Na działkach zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, na terenach oznaczonych symbolem **MN**, **MN,U** i **RM,** dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu.

6. Na terenach **MN**, **MN,U**, **MW**, **MW,U** i **U** ustala się zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno–usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

7. Na terenach **MN**, **MN,U**, **MW**, **MW,U** i **U** zakazuje się lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo–garażowych.

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

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem 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 **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolami **MN,U**, **MW,U**, zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) tereny oznaczone symbolem **MW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) tereny oznaczone symbolem **RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;

5) tereny oznaczone symbolami **UP** i **U** w przypadku lokalizacji żłobka, przedszkola, szkoły lub domu kultury zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) tereny oznaczone symbolem **ML**, **UT, US,U**, **ZP**, **KX/ZK** i **KX/ZP** 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) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy. Dopuszcza się kanalizację rowów melioracyjnych w miejscach kolizji z drogami i sieciami infrastruktury technicznej;

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

4) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody, w tym występującego w granicach planu chronionego siedliska przyrodniczego oznaczonego informacyjnie w części graficznej planu;

5) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 6 oraz § 8 ust. 1 pkt 1;

6) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych w części graficznej planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:

a) ze złego stanu zdrowia drzewa zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,

b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi, dopuszcza się wycinkę drzewa do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków rodzimych, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji.

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 i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz terenów oznaczonych symbolem **P,U**;

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

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

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

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

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych, stawów i rowów oraz wszelkie elementy ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) nakaz zagospodarowania strefy zielenią, w tym zielenią średnią i wysoką, poza strefami ochrony funkcyjnej infrastruktury technicznej oraz dojściami i dojazdami;

4) dopuszczenie dojść i dojazdów;

5) zakaz zabudowy budynkami;

6) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **66-UK** zlokalizowany jest obiekt i obszar wpisany do rejestru zabytków woj. Zachodniopomorskiego, oznaczone w części graficznej planu, tj.: kościół parafialny p.w. Św. Floriana wraz z otoczeniem, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-735 z dnia 25.05.1955 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają: forma, bryła, wystrój i kompozycja elewacji, historyczny układ wnętrz, materiały, a także zagospodarowanie terenu cmentarza przykościelnego wraz z całym otoczeniem kościoła.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **59-U, 60-U, 100-ZP, 104-E** i **106-W** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pałac w Postominie (obecnie nieistniejący) wraz z otoczeniem (park), wpisany do rejestru zabytków pod nr 404 z dnia 27.04.1964 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **9-MN, 14-MN, 16-MN, 17-MN, 19-MN, 20-MN, 22-MN 44-MW,U** i **76-RM,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu, tj. budynek mieszkalny - Postomino 32, budynek mieszkalny - Postomino 33, budynek mieszkalny - Postomino 89, zagroda - Postomino 18, zagroda - Postomino 19, zagroda - Postomino 29, zagroda - Postomino 41, zagroda - Postomino 49, zagroda - Postomino 52, zagroda - Postomino 78, zagroda - Postomino 83, zagroda - Postomino 84, zagroda - Postomino 91, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, 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) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku obowiązuje odtworzenie budynku w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych;

3) 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;

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

5) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków, za wyjątkiem zapewnienia dostępności do nich osobom ze szczególnymi potrzebami;

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 budynków 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 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.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **4-MN**, od **7-MN** do **11-MN, 14-MN, 15-MN, 17-MN, 19-MN, 21-MN, 34-MN,U, 35-MN,U, 37-MN,U, 40-MN,U, 60-U, 67-UP, 70-UP, 73-RM**, **74-RM** i **103-E**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są budynki i obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, chronione ustaleniami 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, za 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.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem, na terenach: **34-MN,U**, **35-MN,U**, **43-MW**, **46-MW,U**, **57-U, 58-U, 59-U, 60-U, 100-ZP**, **104-E,** od **105-W** do **107-W**, **015-KDD** i **029-KX**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zespół folwarczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego ustala się:

1) nakaz odtworzenia historycznego układu przestrzennego zabudowy, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

2) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z zachowaniem skali i formy nawiązującej do zabudowy historycznej;

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

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

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

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.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **97-ZC,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest cmentarz ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu, dla którego ustala się:

1) zakaz realizacji działań inwestycyjnych, niezwiązanych z funkcjonowaniem cmentarza;

2) nakaz zachowania i konserwacji elementów cmentarza, w tym kaplicy cmentarnej, elementów ukształtowania terenu, układu kwater i mogił, pomników, krzyży, małej architektury oraz zieleni wysokiej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych;

3) nakaz zachowania i konserwacji starodrzewu;

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

5) zakaz parcelacji terenu.

§ 16. W granicach obszaru objętego planem, tereny: **12-MN**, od **14-MN** do **22-MN**, **31-MN,U**, **32-MN,U, 44-MW,U**, od **53-U** do **56-U, 66-UK, 68-UP,** od **73-RM** do **75-RM, 97-ZP**, **98-ZP, 102-KP/ZP, 103-E, 01-KDG**, od **011-KDD** do **014-KDD, 024-KDW, 027-KX** w całości lub częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, położone są w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której ustala się:

1) nakaz ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. obiektów ujętych w rejestrze zabytków, obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych;

2) nakaz ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności starodrzewu wskazanego do ochrony, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych. W przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu;

3) 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);

4) nakaz utrzymania i ochrony cmentarza przykościelnego i otoczenia kościoła na terenie **66-UK** w zakresie: ukształtowania terenu, schodów, pomników, oraz historycznej zieleni wysokiej;

5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy gospodarczo-garażowej wyłącznie na zapleczu działki;

6) zakaz lokalizacji wolnostojących kominów, wież telefonii komórkowej i wież radiowych;

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

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

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

10) 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.

§ 17. W granicach obszaru objętego planem, tereny: od **7-MN** do **10-MN, 22-MN, 23-MN, 34-MN,U, 35-MN,U, 43-MW, 45-MW,U, 46-MW,U, 59-U, 60-U, 72-RM, 76-RM, 99-ZP, 100-ZP, 104-E,** od **105-W** do **107-W, 01-KDG, 04-KDL,** od **013-KDD** do **015-KDD, 017-KDD, 029-KX, 031-KX/ZP** w całości lub częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, położone są w granicach strefy „B" częściowej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której ustala się:

1) nakaz ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. obiektów ujętych w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów o wysokich walorach historyczno-kulturowych, historycznej zieleni oraz zabytkowych słupów bramnych;

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.

§ 18. W granicach obszaru objętego planem tereny: **5-MN**, **6-MN**, **30-MN,U, 37-MN,U, 49-U, 84-R, 111-G, 01-KDG, 03-KDZ, 04-KDL, 010-KDD, 023-KDW, 031-KX/ZP** w całości lub częściowo, zgodnie z częścią graficzną planu, położone są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której ustala się:

1) nakaz ochrony ekspozycji i otoczenia zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino;

2) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie zabytkowego układu ruralistycznego wsi obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie;

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

§ 19. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne: Postomino: AZP 8-26/134, objęte strefą „WI" pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej i innej związanej z pracami ziemnymi, poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zbytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) nakaz zachowania istniejącego układu topograficznego terenu.

§ 20. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: Postomino: AZP 8-26/3, AZP 8-26/81, objęte strefami „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których 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 w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 21. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: Postomino: AZP 8-26/6, AZP 8-26/22, AZP 8-26/34, ZP 8-26/35, AZP 8-26/82, AZP 8-26/113, AZP 8-26/125, AZP 8-26/126, AZP 8-26/127, AZP 8-26/129, objęte strefami „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których 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.

§ 22. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **100-ZP**, zlokalizowane są słupy bramne, oznaczone w części graficznej planu. Ustala się nakaz zachowania istniejących słupów bramnych w zakresie ich formy i lokalizacji.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolami **97-ZP**, **99-ZP**, **100-ZP**, **029-KX**, **030-KX/ZK** oraz **031-KX/ZP**.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach niewymienionych w ust. 2.

4. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 40% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg i ciągów pieszych lub rowerowych;

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

5. W obrębie jednej urządzonej przestrzeni publicznej, ustala się nakaz stosowania jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 24. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych obowiązują zarówno dla budowy nowych budynków, jak również dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących.

2. Zasady i wskaźniki, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych, a także ścieżek pieszych i rowerowych.

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. Dla budynków z dachem stromym maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały dotyczy wysokości mierzonej od naturalnej rzędnej terenu przed najniżej położonym wejściem do budynku do najwyżej położonej kalenicy budynku.

5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące ogólne zasady dotyczące lokalizacji nowych budynków na działkach budowlanych:

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

2) dla wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych oraz budynków inwentarskich obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na działce, należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w rozdziale 5;

3) w przypadku wtórnego podziału nieruchomości obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie nieruchomości bezpośrednio graniczących z drogą publiczną, od której została wyznaczona przedmiotowa linia zabudowy;

4) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarczo-garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy);

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

6) dla bliźniaczej formy zabudowy, budynków gospodarczo – garażowych dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy bocznych granicy działki.

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

7. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu.

8. Dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu lub zgłoszeń budowy i robót budowlanych, dokonanych przed wejściem w życie planu:

1) zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) posiadających inny rodzaj dachu lub kąt nachylenia połaci niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu;

3) posiadających inną wysokość lub liczbę kondygnacji niż ustalone w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

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

§ 25. 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:

a) dla terenów **34-MN,U** i **35-MN,U**: 750 m^2,

b) dla terenów **47-ML** i **48-ML**: 600 m^2,

c) dla terenów od **6-MN** do **10-MN**, **14-MN,** od **16-MN** do **19-MN, 22-MN, 23-MN** i **31-MN,U**: 1000 m^2,

d) dla terenu **43-MW**: 1400 m^2,

e) dla terenów od **1-MN** do **3-MN**, **5-MN, 11-MN, 25-MN, 26-MN,** od **27-MN,U** do **30-MN,U, 33-MN,U,** od **36-MN,U** do **42-MN,U,** od **68-UP** do **70-UP**: 1500 m^2,

f) dla terenów **57-U** i **60-U**: 1800 m^2,

g) dla terenów **49-U**, **50-U, 60-U, 62-U, 64-UT** i **65-UT**: 2000 m^2,

h) dla terenów **93-P,U, 94-P,U**: 5000 m^2,

i) dla terenu **71-US,U**: 10000 m^2,

j) dla pozostałych terenów: w liniach rozgraniczających terenów;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 18 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 18 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 15 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów do działek budowlanych.

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

§ 26. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi), oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 40 m (po 20 m od osi), w granicach których, do czasu skablowania linii należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, wyznaczonych w części graficznej planu obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług związanych z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych oraz zakładów żywienia zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się ochronę czynnych ujęć wody oraz stosowanie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących w strefie ochrony bezpośredniej ujęć wody, oznaczonej w części graficznej planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczeń w zakresie robót budowlanych oraz w użytkowania nadajników elektromagnetycznych oraz urządzeń inicjowanych elektrycznie, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu obronności państwa.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 27. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy, przy czym obsługę komunikacyjna działek narożnych ustala się z dróg niższej klasy lub dróg wewnętrznych.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają istniejące w granicach obszaru objętego planem drogi publiczne:

1) droga wojewódzka nr 203;

2) drogi powiatowe nr: 0534Z i 0541Z;

3) droga gminna nr 160045Z.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 3 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 6 m i odstąpienie od wykonania placu do zawracania.

5. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem.

6. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc parkingowych:

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

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

c) dla budynków lub lokali zakwaterowania turystycznego: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,

d) dla lokali usługowych innych niż wymienione w lit. c: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych,

e) dla budynku usług sakralnych: 1 miejsce parkingowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej budynku,

f) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni obiektu sportowo-rekreacyjnego,

g) dla budynków o funkcji agroturystycznej: 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny;

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

a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 5 do 20,

b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 20;

3) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi za wyjątkiem terenu **66-UK**, dla którego dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie **102-KP/ZP**;

5) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w granicach obszaru planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

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

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

1) zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej;

2) dopuszczenie korzystania z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;

3) 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 przepisów planu;

2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich

i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

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

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

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

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) nakaz odprowadzenia ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz w pkt. 1 nie dotyczy działek z istniejącymi, na dzień uchwalenia planu, przydomowymi oczyszczalniami ścieków;

4) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci sanitarnej, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej.

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

1) odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) zagospodarowywania 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 uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

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

§ 29. 1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:

1) budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2 oraz § 28 ust. 2 pkt 2;

2) na terenach **MN** i **MN,U** sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 8 ust. 6 i rozdziału 5. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi 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 12.
Ustalenia szczegółowe

§ 30. Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 0,95ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 2,95ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,56ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 4,32ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 0,52ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 0,95ha), **25-MN** (o powierzchni ok. 2,21ha) i **26-MN** (o powierzchni ok. 2,83ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 30%, lecz nie więcej niż 300 m^2;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym; cegła , drewno i jego imitacja, kamień, beton w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do frontu działki;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenów **25-MN** i **26-MN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. W granicach terenu **11-MN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Część terenów **5-MN** i **6-MN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. W granicach terenów **1-MN, 2-MN, 5-MN** i **6-MN** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Część terenu **11-MN** położona jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenu **24-MN** (o powierzchni ok. 0,08ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: bliźniacza;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;

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: 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 4 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować ścianą frontową równolegle do frontu działki;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenów: **4-MN** (o powierzchni ok. 0,32ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 0,45ha), **8-MN** (o powierzchni ok. 0,31ha), **9-MN** (o powierzchni ok. 0,56ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 1,37 ha), **12-MN** (o powierzchni ok. 0,18ha), **13-MN** (o powierzchni ok. 0,21ha), **14-MN** (o powierzchni ok. 0,48ha), **15-MN** (o powierzchni ok. 0,27ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 1,03ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 0,61ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 0,27ha), **19-MN** (o powierzchni ok. 1,94ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 0,11ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 0,09ha), **22-MN** (o powierzchni ok. 1,24 ha) i **23-MN** (o powierzchni ok. 0,28ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenach **4-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 19-MN, 21-MN, 22-MN** i **23-MN**: 35%,

b) na terenach **18-MN** i **20-MN**: 50%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenach **4-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 19-MN, 21-MN, 22-MN** i **23-MN**: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7,

b) na terenach **18-MN** i **20-MN**: 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,3;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na terenach **7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 13-MN, 14-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 22-MN** i **23-MN**: 1000 m^2,

b) na terenach **4-MN, 12-MN, 15-MN**, **20-MN** i **21-MN**: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 4,5 m do okapu i 9 m do kalenicy,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne na terenach **4-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 12-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 22-MN** i **23-MN**, dostępne z drogi **01-KDG** należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do drogi **01-KDG**;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu **22-MN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 6.

5. W granicach terenu **19-MN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynne, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

6. W granicach terenów: **9-MN**, **14-MN**, **16-MN**, **17-MN**, **19-MN, 20-MN**, **22-MN** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. W granicach terenów: **4-MN**, **7-MN**, **8-MN**, **9-MN**, **10-MN**, **14-MN**, **15-MN**, **17-MN**, **19-MN**, **21-MN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są budynki i obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Tereny **12-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Tereny **7-MN**, **8-MN**, **9-MN**, **10-MN**, **22-MN** i **23-MN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

10. W granicach terenu **7-MN** i **19-MN** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

11. Teren **4-MN** położony jest w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33. Dla terenów: **27-MN,U** (o powierzchni ok. 2,78ha), **28-MN,U** (o powierzchni ok. 0,58ha), **29-MN,U** (o powierzchni ok. 0,96ha), **30-MN,U** (o powierzchni ok. 0,40ha), **33-MN,U** (o powierzchni ok. 3,52ha), **36-MN,U** (o powierzchni ok. 1,07ha), **37-MN,U** (o powierzchni ok. 4,45ha), **38-MN,U** (o powierzchni ok. 2,46ha), **39-MN,U** (o powierzchni ok. 0,35ha), **40-MN,U** (o powierzchni ok. 4,00ha), **41-MN,U** (o powierzchni ok. 1,49ha) i **42-MN,U** (o powierzchni ok. 1,66 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

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

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) dla budynków mieszkalnych: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,

b) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 3, w tym poddasze,

c) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: 12,5 m,

c) dla budynków gospodarczo-garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym; cegła, drewno i jego imitacja, kamień, beton w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do frontu działki;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenów **28-MN,U**, **36-MN,U** i **37-MN,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. W granicach terenów **37-MN,U** i **40-MN,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są budynki i obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Tereny **37-MN,U** i **38-MN,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. W granicach terenów **27-MN,U**, **28-MN,U**, **29-MN,U, 37-MN,U** i **38-MN,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

8. W granicach terenów **36-MN,U** i **37-MN,U** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

9. W granicach terenów **37-MN,U** i **38-MN,U** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenów: **31-MN,U** (o powierzchni ok. 0,19ha), **32-MN,U** (o powierzchni ok. 0,13ha), **34-MN,U** (o powierzchni ok. 0,53ha) i **35-MN,U** (o powierzchni ok. 0,89ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 35%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na terenie **31-MN,U**: 1000 m^2,

b) na terenach **34-MN,U** i **35-MN,U**: 750 m^2,

c) na terenie **32-MN,U**: w liniach rozgraniczających terenu;

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 40-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno-usługowe:

a) na terenach **31-MN,U**, **34-MN,U** i **35-MN,U**, należy lokalizować kalenicą równolegle do frontu działki,

b) na terenie **32-MN,U**, należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonych od strony drogi **012-KDD** lub **024-KDW**;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenów **34-MN,U** i **35-MN,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są budynki i obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Tereny **34-MN,U** i **35-MN,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny **31-MN,U** i **32-MN,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Tereny **34-MN,U** i **35-MN,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenu **43-MW** (o powierzchni ok. 0,31ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1400 m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach płaski o pokryciu dowolnym, w tym dach zielony;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować ścianą frontową równolegle do frontu działki;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenu **44-MW,U** (o powierzchni ok. 0,15ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się lokalizację:

1) usług wyłącznie nieuciążliwych;

2) budynków gospodarczo-garażowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

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: 40%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego 2, w tym poddasze,

b) budynków gospodarczo garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: 9 m,

b) budynków gospodarczo garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach stromy symetryczny, o kącie nachylenia 15-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy należy lokalizować zgodnie z historycznym położeniem budynku;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego mieszkalno-usługowy lub usługowy zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;

4) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenów **45-MW,U** (o powierzchni ok. 0,21ha) i **46-MW,U** (o powierzchni ok. 0,13ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Dopuszcza się lokalizację:

1) usług wyłącznie nieuciążliwych;

2) budynków gospodarczo-garażowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;

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: 40%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego:

- dla dachu stromego: 9 m,

- dla dachu płaskiego: 7 m,

b) budynków gospodarczo-garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu, przy czym dopuszcza się dach płaski o pokryciu dowolnym, w tym dach zielony,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle do linii zabudowy wyznaczonej od strony terenu drogi **01-KDG**;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. Teren **46-MW,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenów: **47-ML** (o powierzchni ok. 2,89ha) i **48-ML** (o powierzchni ok. 1,46ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. Dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 15%;

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

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 8 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą prostopadle lub równolegle do frontu działki;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego w granicach tej samej działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu **48-ML** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 39. Dla terenów: **49-U** (o powierzchni ok. 1,20ha), **50-U** (o powierzchni ok. 0,50ha), **51-U** (o powierzchni ok. 0,17ha), **62-U** (o powierzchni ok. 1,16ha) i **63-U** (o powierzchni ok. 0,30ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej. W ramach przeznaczenia terenów, na terenach **49-U** i **63-U** dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej wraz z budynkami do obsługi stacji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenie **49-U** i **63-U**: 25%,

b) na terenach **50-U**, **51-U**, **62-U**: 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenie **49-U** i **63-U**: 0,75 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5,

b) na terenach **50-U**, **51-U**, **62-U**: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,75;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na terenie **51-U** i **63-U**: w liniach rozgraniczających terenu,

b) na terenach **49-U**, **50-U**, **62-U**: 2000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:

a) na terenie **49-U** i **63-U**: 40%,

b) na terenach **50-U**, **51-U**, **62-U**: 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) na terenie **49-U** i **63-U**: 2,

b) na terenach **50-U**, **51-U**, **62-U**: 3;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **49-U** i **63-U**:

- dla budynków: 9 m,

- dla budowli: 12 m,

b) na terenach **50-U, 51-U** i **62-U**: 12,5 m,

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) na terenie **49-U** i **63-U**: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu lub płaski,

b) na terenach **50-U**, **51-U**, **62-U**: dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

c) na terenie **62-U** dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu dowolnym w tym dachy zielone,

d) w wolnostojących budynkach jednokondygnacyjnych nie przekraczających powierzchni 60 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki na terenie **51-U** należy lokalizować kalenicą równolegle do frontu działki;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenów **50-U, 51-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są pasy zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

5. Teren **49-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. W granicach terenu **49-U** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Tereny **49-U**, **50-U**, **51-U** położone są w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50m i 150m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 40. Dla terenów: **52-U** (o powierzchni ok. 0,22ha), **53-U** (o powierzchni ok. 0,07ha), **54-U** (o powierzchni ok. 0,07ha), **55-U** (o powierzchni ok. 0,05ha), **56-U** (o powierzchni ok. 0,13ha) i **61-U** (o powierzchni ok. 0,18ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych. W budynku usługowym na terenie **56-U** dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenie **61-U**: 30%,

b) na terenach **52-U**, **53-U**, **54-U**, **55-U** i **56-U**: 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenie **61-U**: 0,9 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,

b) na terenach **52-U**, **53-U**, **54-U**, **55-U** i **56-U**: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,75;

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: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu,

b) dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu dowolnym;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenu drogi **01-KDG**;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu **61-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 6.

5. Tereny **53-U**, **54-U**, **55-U** i **56-U** , zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. W granicach terenu **61-U** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenów: **57-U** (o powierzchni ok. 0,48ha) i **58-U** (o powierzchni ok. 0,40ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację:

1) usług wyłącznie nieuciążliwych;

2) usług publicznych na terenie **57-U**.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1800 m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub cementową odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki usługowe należy lokalizować kalenicą równolegle do osi kompozycyjnej wyznaczonej w części graficznej planu, na terenie **59-U** i **029-KX**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu **57-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane pasy zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

5. W granicach terenu **57-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 6.

6. W granicach terenu **57-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynna, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

7. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. W granicach terenu **58-U** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 42. Dla terenu: **59-U** (o powierzchni ok. 0,86ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Ustala się nakaz odbudowy zabytkowego pałacu na podstawie źródeł ikonograficznych. Dopuszcza się lokalizację:

1) usług publicznych;

2) usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,2;

6) zakaz parcelacji terenu;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5, w tym 3 kondygnacje w poddaszu;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny wielospadowy mansardowy, o kącie nachylenia od 30 do 70 stopni, pokryty dachówką ceramiczną w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) pałac należy lokalizować kalenicą prostopadle do osi kompozycyjnej wyznaczonej w części graficznej planu;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest oś kompozycyjna, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

6. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

8. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 43. Dla terenu: **60-U** (o powierzchni ok. 1,15ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej. Ustala się nakaz zachowania budynku o wysokich walorach historyczno-kulturowych z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 35%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, z wyjątkiem budynku o wysokich walorach historyczno-kulturowych dla którego dopuszcza się 5 kondygnacji, w tym 3 w poddaszu;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu dla danego budynku;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

5. W projekcie urządzenia zieleni oraz przy zagospodarowaniu terenu w odległości 40m od osi kompozycyjnej zlokalizowanej zgodnie z częścią graficzną planu na terenach **029-KX** i **59-U** uwzględnić tę oś, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 1 pkt 2.

6. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane pasy zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

7. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

8. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

9. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

10. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 44. Dla terenów: **64-UT** (o powierzchni ok. 1,50ha) i **65-UT** (o powierzchni ok. 2,35ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej - usług turystyki. W zakresie wskazanego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację następujących obiektów budowlanych:

1) na terenie **65-UT** obiekty hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu usług hotelarskich oraz usług pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;

2) budynki turystyczne oraz budynki rekreacji indywidualnej w liczbie nie większej niż 1 budynek na 1000 m^2 powierzchni terenu;

3) budynki usług nieuciążliwych uzupełniających podstawowe przeznaczenie;

4) urządzenia sportu i rekreacji;

5) sanitariaty;

6) parkingi niekubaturowe;

7) budynki gospodarcze i garażowe.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

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

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) na terenie **65-UT**: 3,

b) na terenie **64-UT**: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla obiektów hotelarskich: 12 m,

b) dla budynków usługowych, turystycznych oraz rekreacji indywidualnej: 9 m,

c) dla sanitariatów, budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,

d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia od 20 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

c) w wolnostojących budynkach jednokondygnacyjnych nie przekraczających powierzchni 60 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się: przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu **65-UT**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane pasy zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

5. W granicach terenów **64-UT** i **65-UT**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynne, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

6. W granicach terenu **65-UT** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 30%.

§ 45. Dla terenu **66-UK** (o powierzchni ok. 0,19ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej - usług kultu religijnego. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się remont istniejącego budynku kościoła.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z § 10 i § 16.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 46. Dla terenów: **67-UP** (o powierzchni ok. 0,12ha), **68-UP** (o powierzchni ok. 0,30ha) i **70-UP** (o powierzchni ok. 1,34ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej - usług publicznych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

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

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenie **67-UP**: 1,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,

b) na terenach **68-UP** i **70-UP**: 1,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) na terenie **67-UP**: w liniach rozgraniczających terenu,

b) na terenach **68-UP** i **70-UP**: 1500 m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) na terenie **67-UP**: 2,

b) na terenach **68-UP** i **70-UP**: 3;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **67-UP**: 9 m,

b) na terenie **68-UP** i **70-UP**: 12 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) na terenie **67-UP** budynki należy lokalizować kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenu drogi **02-KDG**;

2) na terenie **68-UP** budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenu drogi **01-KDG**;

3) na terenie **70-UP** budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do budynków istniejących na działce lub linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż drogi **01-KDG** lub **019-KDD**;

4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;

5) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenów **67-UP** i **70-UP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren **68-UP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 47. Dla terenu **69-UP** (o powierzchni ok. 0,38ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

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

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6;

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

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

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

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości, przy czym dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu dowolnym, w tym dachy zielone;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż drogi **04-KDL**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 48. Dla terenu **71-US,U** (o powierzchni ok. 3,67ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji lub zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 5%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,15;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,01;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 10000 m^2;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 80%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości, przy czym dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu dowolnym, w tym dachy zielone;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów, systemowe elewacje wentylowane.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 6.

4. W granicach terenu przebiega napowietrzne linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 49. Dla terenów: **72-RM** (o powierzchni ok. 0,41ha), **73-RM** (o powierzchni ok. 0,30ha), **74-RM** (o powierzchni ok. 0,21ha), **75-RM** (o powierzchni ok. 0,13ha), **76-RM** (o powierzchni ok. 0,62ha) i **80-RM** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 35%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,70;

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

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

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich:9m,

b) dla budowli rolniczych: 12,5 m,

c) dla budynków garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle do frontu działki;

2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu **80-RM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynna, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. W granicach terenu **70-RM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. W granicach terenów **73-RM** i **74-RM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są budynki i obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Tereny **73-RM, 74-RM** i **75-RM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Tereny **72-RM** i **76-RM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. Teren **80-RM** położony jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza oraz w całości w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 50. Dla terenów **77-RM** (o powierzchni ok. 0,95ha), **78-RM** (o powierzchni ok. 2,07ha) i **79-RM** (o powierzchni ok. 2,59ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenie **77-RM**: 30%,

b) na terenach **78-RM** i **79-RM**: 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) na terenie **77-RM**: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,

b) na terenach **78-RM** i **79-RM**: 0,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: 2,

c) dla budynków garażowych: 1;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich:9m,

b) dla budowli rolniczych: 15 m,

c) dla budynków garażowych:

- dla dachu stromego: 6 m,

- dla dachu płaskiego: 4 m;

10) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla parterowych części budynków o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować:

a) na terenie **77-RM** kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenu **028-KX,**

b) na terenach **78-RM i 79-RM** kalenicą równolegle do linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż terenu **010-KDD**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa biologicznie czynne, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

5. W granicach terenów **77-RM** i **78-RM** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Teren **79-RM** położony jest częściowo w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 51. Dla terenów: **81-R** (o powierzchni ok. 5,01ha), **82-R** (o powierzchni ok. 0,91ha), **83-R** (o powierzchni ok. 2,38ha), **84-R** (o powierzchni ok. 3,51ha), **85-R** (o powierzchni ok. 7,32ha), **86-R** (o powierzchni ok. 3,08ha), **87-R** (o powierzchni ok. 15,57ha), **88-R** (o powierzchni ok. 0,76ha), **89-R** (o powierzchni ok. 0,99ha), **90-R** (o powierzchni ok. 0,36ha) i **91-R** (o powierzchni ok. 5,81ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze. Dopuszcza się lokalizację wiat i budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy działki rolnej: 5%, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 100 m^2 na każde 3000 m^2 działki rolnej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,05;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m^2;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 90%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, przy czym dopuszcza się dach płaski,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych, o powierzchni zabudowy do 35 m^2 i wiatach, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się: przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują ogólne zasady ustalone w § 24.

4. Teren **84-R**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. W granicach terenów **83-R** i **84-R**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

6. W granicach terenów **81-R**, **82-R, 85-R** i **91-R**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. W granicach terenu **87-R** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. W granicach terenów **86-R, 87-R, 89-R** i **91-R** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

9. Tereny **83-R**, **84-R** i **85-R** położone są w granicach stref ochrony sanitarnych w odległości 50 m i 150m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 52. Dla terenu **92-R/ZL** (o powierzchni ok. 1,46ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren rolniczy z dopuszczeniem zalesienia. Zakazuje się lokalizacji zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 90%.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 53. Dla terenów: **93-P,U** (o powierzchni ok. 2,08 ha) i **94-P,U** (o powierzchni ok. 14,13 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną 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: 5000 m^2;

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

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

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

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; systemowe elewacje wentylowane, cegła lub jej imitacja, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować ścianą frontową prostopadle lub równolegle do linii zabudowy wyznaczonej na działce budowlanej lub istniejących budynków;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są pasy zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.

5. W granicach terenu **94-P,U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

6. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. W granicach terenów **93-P,U** i **94-P,U** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej natomiast w granicach terenu **94-P,U** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Teren **93-P,U** położony jest w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50m i 150m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 54. Dla terenu **95-ZL** (o powierzchni ok. 0,62ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: las. Zakazuje się lokalizacji zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 55. Dla terenu **96-ZC** (o powierzchni ok. 1,09ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: cmentarz. Ustala się zachowanie kaplicy cmentarnej oraz dopuszcza się lokalizację:

1) sanitariatów;

2) budynku administracyjnego;

3) budynku gospodarczego.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,1;

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

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

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla dachu stromego: 6 m,

b) dla dachu płaskiego: 4 m;

9) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny stromy, o kącie nachylenia 30-45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym, blachą na rąbek w odcieniach czerwieni, brązu, czerni, szarości, przy czym dopuszcza się dachy płaskie o pokryciu dowolnym, w tym dachy zielone;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. W zakresie zasad lokalizowania nowych budynków na działkach ustala się:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą równolegle do linii rozgraniczającej z terenem **50-U**;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 24.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest cmentarz ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. Dla zabudowy na terenie cmentarza obowiązują obostrzenia wynikające z przepisów odrębnych.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 56. Dla terenów: **97-ZP** (o powierzchni ok. 0,06ha), **98-ZP** (o powierzchni ok. 0,05ha), **99-ZP** (o powierzchni ok. 0,03ha), **100-ZP** (o powierzchni ok. 4,13ha) i **101-ZP** (o powierzchni ok. 0,09 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację placów zabaw, zewnętrznych urządzeń rekreacyjnych, wiat. Zakazuje się zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 70%.

3. W granicach terenu **100-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

4. W granicach terenu **100-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 6.

5. W granicach terenu **100-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren **100-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Tereny **97-ZP** i **98-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Tereny **99-ZP** i **100-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. Na terenie **101-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WI pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

10. W granicach terenu **100-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są słupy bramne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

11. W granicach terenu **100-ZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 57. Dla terenu **102-KP/ZP** (o powierzchni ok. 0,05ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu i zieleni urządzonej. Zakazuje się zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 58. Dla terenów: **103-E** (o powierzchni ok. 0,001ha) i **104-E** (o powierzchni ok. 0,007ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Zakazuje się zabudowy.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Teren **104-E**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku ujętego w rejestrze zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. W granicach terenu **103-E**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest obiekt o wysokich walorach historyczno-kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren **104-E**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Teren **103-E**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Teren **104-E**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. W granicach terenów przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 59. Dla terenów: **105-W** (o powierzchni ok. 0,07ha) i **106-W** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%.

3. W granicach terenu **105-W**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest szpaler drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

4. Teren **106-W**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zabytku ujętego w rejestrze zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. W granicach terenów ustanowiona jest strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 3.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 60. Dla terenu **107-W** (o powierzchni ok. 0,06ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktur technicznej – wodociągi.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,25;

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: 20%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia od 40 do 45 stopni, pokryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach naturalnego, ceglasto-czerwonego spieku dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru; cegła lub jej imitacja, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 61. Dla terenów: **108-K** (o powierzchni ok. 0,01ha), **109-K** (o powierzchni ok. 0,02ha) i **110-K** (o powierzchni ok. 0,01ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. W granicach terenu **110-K** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 62. Dla terenu **111-G** (o powierzchni ok. 0,32ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

4. Teren położony jest w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50m i 150m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 63. Dla terenów **01-KDG** i **02-KDG**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy głównej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **02-KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest aleja drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

5. W granicach terenu **01-KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 6.

6. Teren **01-KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Teren **01-KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

8. Teren **01-KDG**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

9. W granicach terenu **01-KDG** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

10. W granicach terenów przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

11. Teren **01-KDG** położony jest w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 64. Dla terenu **03-KDZ**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. W granicach terenu przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 65. Dla terenów **04-KDL** i **05-KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **04-KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 6.

5. Teren **04-KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

6. Teren **04-KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

7. W granicach terenu **05-KDL** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust.1.

8. W granicach terenów **04-KDL** i **05-KDL** przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 66. Dla terenów **06-KDD, 07-KDD, 08-KDD, 09-KDD, 010-KDD, 011-KDD, 012-KDD, 013-KDD, 014-KDD, 015-KDD, 016-KDD, 017-KDD, 018-KDD, 019-KDD** i **020-KDD**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenów **010-KDD** i **015-KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są aleje drzew do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 1.

5. W granicach terenów **015-KDD** i **017-KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 6.

6. Teren **015-KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. Tereny od **011-KDD** do **014-KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

8. Tereny **015-KDD** i **017-KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

9. Teren **010-KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

10. Na terenie **06-KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WI pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

11. Na terenie **09-KDD,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

12. W granicach terenów **07-KDD, 010-KDD, 013-KDD, 014-KDD, 015-KDD, 017-KDD** i **018-KDD** przebiegają dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

13. Tereny **09-KDD** i **010-KDD** położone są w granicach stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m i 150 m od cmentarza, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 2.

14. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 67. Dla terenów **021-KDW, 022-KDW, 023-KDW, 024-KDW, 025-KDW** i **026-KDW**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren **024-KDW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Zgodnie z częścią graficzną planu, teren **023-KDW** w całości a teren **026-KDW** częściowo zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

5. W granicach terenu **026-KDW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

6. W granicach terenu **026-KDW** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

7. W granicach terenu **023-KDW** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 68. Dla terenów **027-KX, 028-KX** i **029-KX**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszo-rowerowych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. W granicach terenu **029-KX**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest oś kompozycyjna, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 2.

4. Teren **029-KX**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

5. Teren **027-KX**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Teren **029-KX**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. W granicach terenu **028-KX** przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 69. Dla terenu **030-KX/ZK**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-rowerowego i zieleni krajobrazowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. W granicach terenu przebiega dystrybucyjna napowietrzna linia elektroenergetyczna SN i napowietrzna linia elektroenergetyczna WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 26 ust. 1.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

§ 70. Dla terenu **031-KX/ZP**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo-rowerowego i zieleni urządzonej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi Postomino, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 18.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 27.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 28 i § 29.

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

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

§ 71. Na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.217.2022, z dnia 16 listopada 2022 r. na cele nierolnicze przeznacza się 1,9124 ha gruntów rolnych chronionych, oznaczonych w części graficznej planu.

§ 72. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Postomino.

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

Przewodniczący Rady Gminy

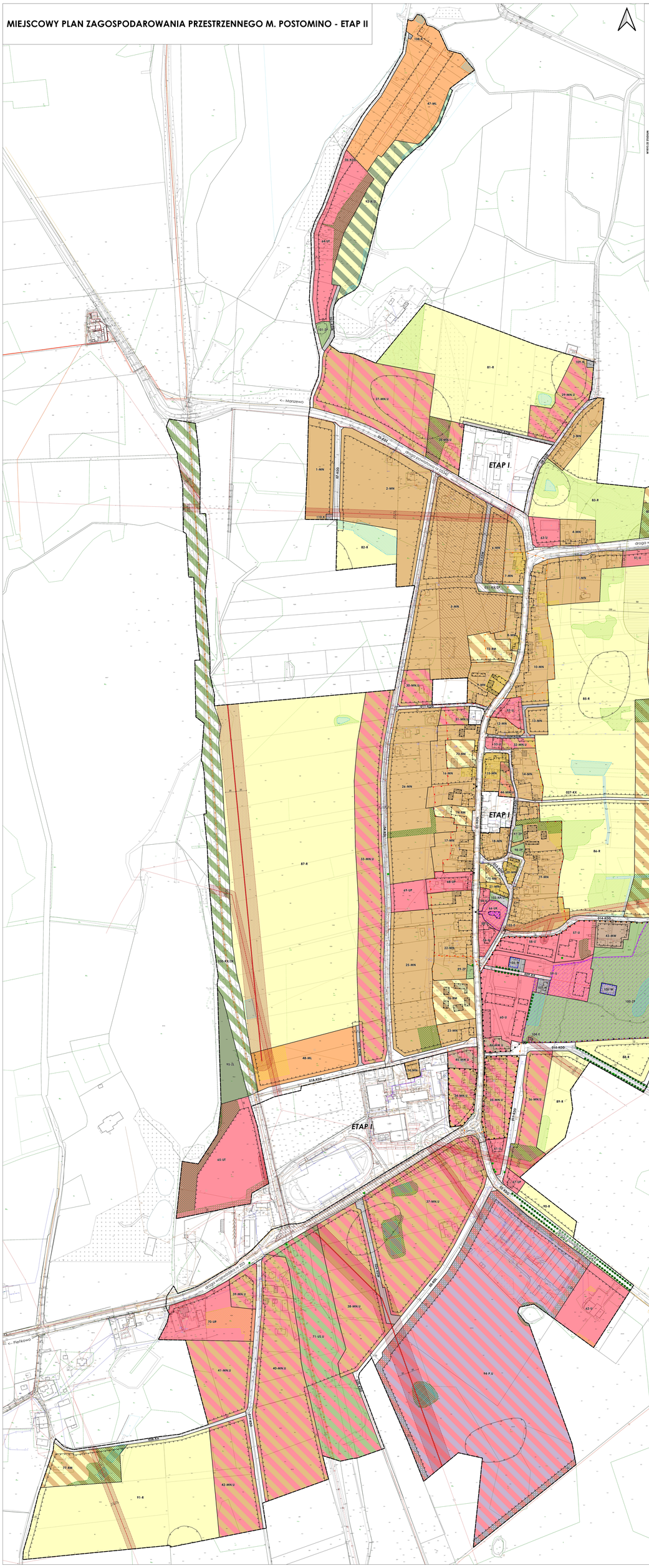
Daniel Pakos

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/91/24
Rady Gminy Postomino
z dnia 27 listopada 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. POSTOMINO - ETAP II

WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POSTOMINO
SKALA 1:20 000

UCHWAŁA NR XV/123/16 RADY GMINY POSTOMINO Z DNIA 5 STYCZNIA 1996 R. ZE ZMIANAMI


ETAP I
ETAP I
ETAP I
droga wojewódzka nr 203
droga powiatowa nr 0202
<- Marszewo
Maszdanowo ->
<- Pierkowo
Maszdanowo ->
GDYNIA - GRZYBOWO - KOŁOBRZEG
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GRANICA ZWARTEJ ZABUDOWY
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
OBSZAR BUDOWLANY PRZEWIDZIANY DO ZMIAN W STUDIUM
OBSZAR BUDOWLANY PRZEWIDZIANY DO ZMIAN W STUDIUM - WYŁĄCZONY PODSTAWOWY SYSTEM KOMUNIKACYJNY
OBSZAR BUDOWLANY PRZEWIDZIANY DO ZMIAN W STUDIUM - WYŁĄCZONY PODSTAWOWY SYSTEM KOMUNIKACYJNY - PRZEBIEGI DROGI POWIATOWEJ ZMIANA PLANU MIEJSCOWEGO
OBSZAR BUDOWLANY PRZEWIDZIANY DO ZMIAN W STUDIUM - WYŁĄCZONY PRZEBIEGI DROGI WOJEWÓDZKIEJ
OBSZAR ZWARTEJ ZABUDOWY MIEJSCOWOŚCI DOLINA - WIKLINA
OBSZAR ZWARTEJ ZABUDOWY MIEJSCOWOŚCI DOLINA - CZOŁOWO
OBSZAR ROLNICZY O OTWARTYM KRAJOBRAZIE DOLINA CZOŁOWSKA - WIKLIŃSKA
OBSZAR ROLNICZY PRZEWIDZIANY DO ZALESIENIA
OBSZAR ROLNICZY PRZEWIDZIANY DO ZMIAN W STUDIUM
OBSZAR ZLEWNI RZEKI PIENSKOWO
TERENY O WYSOKIEJ WARTOŚCI KRAJOBRAZOWEJ
TERENY DO ZALESIENIA
OBSZAR PRZEWIDZIANY DO ZMIAN W STUDIUM - WYŁĄCZONY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/91/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 27 listopada 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Postomino – Etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Postomino postanawia rozpatrzeć uwagi w niżej opisany sposób.

Wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Postomino – Etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 24 kwietnia 2023 r. do 17 maja 2023 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 31 maja 2023 r., wniesione zostały dwa pisma zawierające dwie uwagi. Wójt Gminy Postomino postanowił uwzględnić jedną uwagę oraz nie uwzględnić jednej uwagi. Rada Gminy podtrzymuje stanowisko Wójta.

Uwaga Państwa A. i L. A. (data wpływu do UG: 16.05.2023 r.):

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia działki nr 10 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Postomino: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren znajduje się w odległości mniejszej niż 700 m od elektrowni wiatrowych planowanych w obowiązującej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Postomino - Pieńkowo oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie m. Pieńkowo z przeznaczeniem terenu pod energetyczne farmy wiatrowe. Zmiana przeznaczenia terenu na wnioskowaną funkcję będzie możliwa po zmianie ww. planu miejscowego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Postomino: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga Państwa B. i J. W. (data wpływu do UG: 23.05.2023 r.):

Treść uwagi: Dla działki nr 275/6 pozostawienie zapisów z dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego:

- zabudowa usługowa z preferencją obsługi handlu, gastronomii. Lokalizację usług warunkuje ograniczenie zasięgu uciążliwości do granic własnej działki.

Funkcje dopuszczalne:

- lokal mieszkalny właściciela,
- pokoje na wynajem.

Zmiana przeznaczenia dla dz. ewid. nr 291/2 i 326/3 pod drogi jak w obowiązującym mpzp.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Postomino: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie: Plan nie określa rodzaju usług możliwych do lokalizacji na terenie. Dopuszcza jedynie usługi nieuciążliwe. Pokoje na wynajem są jedną z form usług jakie mogą być realizowane na terenie.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Postomino: uwaga uwzględniona.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Postomino – Etap II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 05 września 2024 r. do 26 września 2023 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 10 października 2024 r., nie wniesiona została żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/91/24

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

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obowiązywania:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Postomino, przyjętego Uchwałą Nr IV/15/06 Rady Gminy Postomino z dnia 29 grudnia 2006 r.,
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – elektrownie wiatrowe w gminie Postomino zespół elektrowni wiatrowych Marszewo, przyjętego Uchwałą Nr XV/184/03 Rady Gminy Postomino z dnia 30 października 2003 r., zmienionego:

oUchwałą Nr VI/40/11 Rady Gminy Postomino z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – elektrownie wiatrowe w gminie Postomino zespół elektrowni wiatrowych Marszewo-obszar nr 7 Postomino,

oUchwałą Nr VI/41/11 Rady Gminy Postomino z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego elektrownie wiatrowe w gminie Postomino-zespół parków wiatrowych nr 3 Marszewo-Południe.

1. W granicach planu przewiduje się budowę dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych w planie symbolami **05-KDL**, **06-KDD**, **07-KDD**, **08-KDD**, **09-KDD**, **010-KDD**, **014-KDD**, **016-KDD**, **017-KDD**, **018-KDD**, **019-KDD** i **020-KDD** oraz budowę infrastruktury technicznej.

Plan wyznacza także tereny pod lokalizację usług publicznych oznaczone symbolami: **67-UP**, **68-UP**, **69-UP** i **70-UP**.

Zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

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

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

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

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

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

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

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

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

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

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

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

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

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/91/24

Rady Gminy Postomino

z dnia 27 listopada 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę