



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 24 października 2019 r.

Poz. 5315

UCHWAŁA NR XIII/91/19 RADY GMINY POSTOMINO

z dnia 25 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Złakowo

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309 i poz. 1696) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/367/17 Rady Gminy Postomino, z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Złakowo, - uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne:**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Postomino” uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/326/13 Rady Gminy Postomino, z dnia 8 listopada 2013 roku, zmienionego uchwałą Nr XXIX/346/2004 z dnia 17 grudnia 2004 r, uchwałą Nr XLV/510/2006 z dnia 24 lutego 2006 r, uchwałą Nr VI/45/2007 z dnia 23 marca 2007 r, uchwałą Nr XIV/162/2008 z dnia 6 lutego 2008 r, uchwałą Nr XLI/447/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r, uchwałą Nr XXXVI/326/13 z dnia 8 listopada 2013 r, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Złakowo.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Złakowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 18 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

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

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

- 1) **agroturystyce** - należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach gospodarstwa rolnego;
- 2) **historycznej zabudowie** - należy przez to rozumieć obiekty wpisane do Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, obiekty należące do zespołu zabudowy folwarcznej oraz obiekty o wysokich wartościach historyczno-kulturowych podlegające ochronie na podstawie planu, oznaczone na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami - do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy - do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości lica budynku. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami - do 2 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy - do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy; W przypadku, gdy w granicach działki budowlanej wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, budynki należy lokalizować przy linii wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **stanie istniejącym** - stanie na czas uchwalenia niniejszego planu;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, zakład pogrzebowy, tartak;
- 10) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II**Ustalenia ogólne:**

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe oznaczające numer terenu;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;

- 5) strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 8-26/9 - osada wczesnośredniowieczna;
- 6) obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu;
- 7) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu;
- 8) granica zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 9) granica zespołu zabudowy folwarcznej ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 10) obiekty należące do zespołu zabudowy folwarcznej ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 11) obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 13) obowiązujące linie zabudowy;
- 14) pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV.

Rozdział 1

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 38 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **2** do **10** oraz symbolem literowym **MN(UT)**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi turystyki);
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **11** oraz symbolem literowym **MW**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **12** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy usługowej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **13** oraz symbolem literowym **UT**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej (usługi turystyki);
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **14** do **17** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **18** oraz symbolem literowym **KG**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren zabudowy gospodarczo-garażowej;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **19** do **21** oraz symbolem literowym **ZP/US**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. teren zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **22** do **25** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. teren zieleni urządzonej;
- 10) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **26** do **28** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **29** oraz symbolem literowym **W**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren infrastruktury technicznej (ujęcie wody);
- 12) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **01** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 13) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **02** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 14) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **03** do **08** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie, tj. teren drogi wewnętrznej;
- 15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **09** oraz symbolem literowym **KDX**, oznaczającym jego przeznaczenie, tj. teren ciągów pieszo-jezdnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady w zakresie elewacji oraz dachów w nowych budynkach, tj.:

- 1) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym lub kolorach ziemi. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, deskowanie lub li-cowanie cegłą;
- 2) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach naczółkowy,
 - b) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;
- 3) ustaleń zawartych w pkt 1 i 2 nie stosuje się do obiektów wpisanych do Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz budynków o wysokich walorach historyczno-kulturowych, podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu, dla których obowiązują zasady określone w Rozdziale 4.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę dachów oraz jednakową kolorystykę elewacji.

3. Nowe budynki na działkach należy lokalizować kalenicą równolegle do frontowej granicy działki, za wyjątkiem działek o nieregularnej granicy frontowej lub jeżeli z Rozdziału 4 wynika inaczej. W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14-RM** nowe budynki na działkach należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizacji:

- a) blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w tym domków typu holenderskiego,
- b) pól namiotowych i kempingowych,
- c) budynków mieszkalnych i usługowych o powierzchni zabudowy mniejszej niż 70 m².

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, poprawę funkcjonowania działek sąsiednich, uregulowanie stanów prawnych, poszerzenie dróg;
- 2) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem literowym **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem **MN(UT)** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MW** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) tereny oznaczone symbolem **RM** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) tereny oznaczone symbolem **ZP/US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 6) użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczanej funkcji;
- 7) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące;
- 8) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 9) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejących warunków aerosanitarnych zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 11) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 12) nakaz zachowania drożności istniejących w granicach planu rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy i skanalizowania z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić obowiązujące przepisy w zakresie ochrony gatunkowej oraz zadrzewienia o szczególnej wartości przyrodniczej i krajobrazowej odznaczające się indywidualnymi, wyróżniającymi je cechami.

Rozdział 4

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

§ 11. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest fragment zabytkowego parku, wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A-366, z dnia 08.07.1998 r. decyzją Nr PSOZ-I-5340/17/98, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Ustala się zakaz parcelacji historycznego układu.

§ 12. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, w granicach którego ochronie podlegają układ przestrzenny wsi wraz z historyczną zabudową zgodnie z ustaleniami § 14 oraz ustaleniami szczegółowymi planu. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w nawiązaniu do zachowanej zabudowy zagrodowej, kalenicą skierowaną prostopadłe lub równoległe do kalenicy budynku mieszkalnego lub innej historycznej zabudowy, istniejącej w granicach danej nieruchomości. Nowa zabudowa nie może dominować gabarytami nad historyczną zabudową.

§ 13. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach zespołu zabudowy folwarcznej oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, w którym ochronie podlegają układ przestrzenny wsi wraz z zespołem budynków folwarcznych, oznaczonych na rysunku planu. Dla zespołu budynków folwarcznych, oznaczonych na rysunku planu ustala się nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, itp.), pierwotnie użyte materiały elewacyjne. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w nawiązaniu do zachowanej zabudowy zagrodowej. Dla nowej zabudowy obowiązują ustalenia:

- 1) dopuszcza się minimalną elewację frontową 13 m. Dla budynków gospodarczych ustala się minimalną elewację frontową 7 m;
- 2) wykończenie elewacji tynkiem naturalnym w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym lub kolorach ziemi. Dopuszcza się zastosowanie w elewacji elementów konstrukcji ryglowej, deskowanie lub li-cowanie cegłą;
- 3) w zakresie geometrii i pokrycia dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 30-45 stopni. Dopuszcza się dach naczółkowy,
 - b) pokrycie dachu dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub grafitu;

- 4) w nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę dachów oraz jednakową kolorystykę elewacji.

§ 14. Ustanawia się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 8-26/9 - osada wczesnośredniowieczna, określonej na rysunku planu, na terenie której obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami odrębnymi oraz ustalenia:

- 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających inwestycję, na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty wpisane do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiekty o wysokich walorach historyczno-kulturowych, podlegające ochronie na podstawie ustaleń planu, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz ochrony, zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: bryła, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.);
- 2) zakaz ocieplania budynków od zewnątrz;
- 3) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów okiennych oraz wymiany stolarki okiennej na stolarkę o innych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien;
- 4) zakaz zamurowywania i zmiany lokalizacji otworów drzwiowych oraz wymiany stolarki drzwiowej na stolarkę bez nawiązania do historycznej zabudowy;
- 5) nakaz stosowania i odtwarzania użytych pierwotnie kolorystyki i materiału elewacyjnego oraz pokrycia dachu;
- 6) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków, za wyjątkiem terenu **13-UT**;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków na terenie **13-UT** wyłącznie w formie zabudowy nie wyższej niż maksymalna wysokość budynków podlegających rozbudowie. Ustala się nakaz wykończenia elewacji elementami takimi jak: cegła licowa, szkło, drewno i materiał drewnopodobny lub stal. Dopuszcza się kamienną podmurówkę;
- 8) dopuszcza się likwidację historycznej zabudowy wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią techniczną. Właściciel zobowiązany jest po uzyskaniu zgody na rozbiorczą wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną rozbieranego budynku i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących budynków w linii istniejącej zabudowy z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12, § 13 i § 15 niniejszej uchwały.

3. Dla istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na modernizację i przebudowę obiektów, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12, § 13 i § 15 niniejszej uchwały.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenu **1-MN**: 750 m²,
 - b) dla terenów **MN(UT)**: 1000 m²,

- c) dla terenów **RM**: 3000 m²,
 - d) dla terenów: **11-MW, 12-U, 13-UT, 18-KG, 29-W**: jak w stanie istniejącym;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m lub jak na rysunku planu;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90 stopni z tolerancją do 5%.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

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

§ 18. 1. Na terenach **2-MN(UT)** i **3-MN(UT)** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV oznaczony na rysunku planu, w granicach którego obowiązuje zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi.

2. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zakaz zawarty w ust. 1 traci moc.

§ 19. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w 35 kilometrowej strefie ochronnej Bazy Redzikowo, w granicach której nadajniki elektromagnetyczne położone na zewnątrz granicy obiektu/installacji nie mogą generować pola elektromagnetycznego przekraczającego natężenie 3 V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonej 2 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54°28'46,354''N oraz 17°06'38,046''E w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.

2. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równiej i wyższej od 50 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga powiatowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 01-KDZ.

3. Dopuszcza się wydzielenie dojazdów do nowo wydzielonych działek o minimalnej szerokości 6 m zakończonych, w przypadku drogi nieprzelotowej, placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

4. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 5 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 2 działek budowlanych dopuszcza się odstąpienie od jego wykonania.

5. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny, przy czym jedno z miejsc może być zrealizowane w garażu,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny,
 - c) dla budynków usługowych: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe/4 zatrudnionych,
 - d) dla budynków usługowych o funkcji turystycznej w tym agroturystycznej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe/1 pokój gościnny;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
- 3) miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;
- 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 1:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 - 20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 21 - 100,
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;

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

§ 21. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie całego obszaru planu z sieci wodociągowej;
- 2) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zasilanie w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności.

4. Do zaopatrzenia w energię ciepłą i elektryczną dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem przydomowych elektrowni wiatrowych. Nie dotyczy historycznej zabudowy.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z indywidualnych źródeł;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej wraz z niezbędnymi elementami tej sieci w celu gazyfikacji obszaru;
- 3) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do kolektorów sanitarnych;
- 2) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracyjnych.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- 3) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 4) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 23. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

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

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

DZIAŁ III **Ustalenia szczegółowe:**

§ 24. Dla terenu **1-MN** (o powierzchni ok. 0,19 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki: 750 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m;
- 12) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Teren zlokalizowany jest w granicach zespołu zabudowy folwarcznej, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. W granicach terenu zlokalizowany jest budynek o wysokich walorach historyczno-kulturowych objęty ochroną na podstawie planu, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 25. Dla terenów **2-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **3-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **4-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **5-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,36 ha), **6-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **7-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,70 ha), **8-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **9-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,74 ha), **10-MN(UT)** (o powierzchni ok. 0,14 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi turystyki). Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. Dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,07;
- 6) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: do 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m;
- 12) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Część terenu **3-MN(UT)**, teren **4-MN(UT)**, część terenu **5-MN(UT)**, teren **6-MN(UT)**, część terenu **7-MN(UT)**, część terenu **8-MN(UT)**, oraz teren **10-MN(UT)** zlokalizowane są w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Część terenu **3-MN(UT)**, teren **5-MN(UT)**, część terenu **6-MN(UT)** oraz teren **7-MN(UT)** zlokalizowane są w granicach zespołu zabudowy folwarcznej, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. W granicach terenów **3-MN(UT)**, **5-MN(UT)**, **6-MN(UT)**, **7-MN(UT)** zlokalizowane są obiekty należące do zespołu zabudowy folwarcznej, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Część terenu **2-MN(UT)**, zlokalizowana jest w granicach strefy WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 8-26/9 - osada wczesnośredniowieczna, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

7. W granicach terenu **4-MN(UT)** zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych objęte ochroną na podstawie planu, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. W granicach terenów **2-MN(UT)** i **3-MN(UT)** ustala się pas ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV, dla którego obowiązują ustalenia § 18.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 26. Dla terenu **11-MW** (o powierzchni ok. 0,56 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji naziemnych 0,8;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki: jak w stanie istniejącym;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 11 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6 m;
- 11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Część terenu zlokalizowana jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 27. Dla terenu **12-U** (o powierzchni ok. 0,03 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).
- 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: jak w liniach rozgraniczających;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych: do 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
 - 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: do 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6 m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m;
 - 12) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 28. Dla terenu **13-UT** (o powierzchni ok. 1,0 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej - usługi turystyki. Adaptacja istniejących obiektów na cele turystyczne.
- 2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia działki: jak w liniach rozgraniczających;

- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych: do 4,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: do 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6 m;
- 11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Teren zlokalizowany jest w granicach zespołu zabudowy folwarcznej, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. W granicach terenu zlokalizowane są obiekty należące do zespołu zabudowy folwarcznej, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. W granicach terenu zlokalizowany jest budynek wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych objęte ochroną na podstawie planu, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

6. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 29. Dla terenów **14-RM** (o powierzchni ok. 6,04 ha), **15-RM** (o powierzchni ok. 0,81 ha), **16-RM** (o powierzchni ok. 0,36 ha) oraz **17-RM** (o powierzchni ok. 0,4 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 2,
 - c) dla budynków garażowych: 1;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do 9 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: do 11 m,
 - c) dla budynków garażowych: do 6 m;
- 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5 m;
- 12) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Część terenu **14-RM**, teren **16-RM**, część terenu **17-RM**, zlokalizowana jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Część terenu **14-RM** oraz tereny **16-RM** i **17-RM** zlokalizowane są w granicach zespołu zabudowy folwarcznej, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. W granicach terenu **14-RM** zlokalizowany jest obiekt należący do zespołu zabudowy folwarcznej, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. W granicach terenów **14-RM**, **16-RM** zlokalizowane są budynki wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków objęte ochroną na podstawie planu, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

7. W granicach terenu **14-RM** zlokalizowane są budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną na podstawie planu, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

8. W granicach terenów **14-RM**, **16-RM**, **17-RM** zlokalizowane są budynki o wysokich walorach historyczno-kulturowych objęte ochroną na podstawie planu, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

9. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

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

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy gospodarczo-garażowej.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: szeregową;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,35;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki: jak w stanie istniejącym;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) wysokość zabudowy: do 6 m;
- 11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 31. Dla terenów **19-ZP/US** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **20-ZP/US** (o powierzchni ok. 0,24 ha) oraz **21-ZP/US** (o powierzchni ok. 0,24 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej oraz tereny sportu i rekreacji. Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcją rekreacji i sportu.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 5%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0;
- 6) minimalna powierzchnia działki: jak w liniach rozgraniczających;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

10) wysokość zabudowy: do 6 m;

11) pokrycie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Część terenu **19-ZP/US**, teren **20-ZP/US** oraz teren **21-ZP/US** zlokalizowane są w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 32. Dla terenów **22-ZP** (o powierzchni ok. 0,1 ha), **23-ZP** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **24-ZP** (o powierzchni ok. 0,04 ha) oraz **25-ZP** (o powierzchni ok. 0,21 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy. Ustala się zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem wycinki pielęgnacyjnej. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.

2. Tereny znajdują się w obszarze parku dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Teren **22-ZP** oraz część terenu **23-ZP** oraz część terenu **24-ZP** zlokalizowane są w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

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

§ 33. Dla terenów **26-WS** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **27-WS** (o powierzchni ok. 0,03 ha) oraz **28-WS** (o powierzchni ok. 0,07 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Teren **26-WS** znajduje się w obszarze parku dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Część terenu **26-WS** oraz tereny **27-WS**, **28-WS** zlokalizowane są w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

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

§ 34. Dla terenu **29-W** (o powierzchni ok. 0,27 ha) oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej (ujęcie wody). Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń technicznych związanych z przeznaczeniem terenu.

2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń technicznych o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 20.

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

§ 35. Dla terenu **01-KDZ** (o powierzchni ok. 0,90 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznych klasy zbiorczej.

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

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 36. Dla terenu **02-KDD** (o powierzchni ok. 0,85 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: jak na rysunku planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Część terenu zlokalizowana jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

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

§ 37. Dla terenów **03-KDW** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **04-KDW** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **05-KDW** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **06-KDW** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **07-KDW** (o powierzchni ok. 0,05 ha) i **08-KDW** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

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

3. Część terenów **04-KDW**, **05-KDW**, **06-KDW** zlokalizowana jest w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Złakowo, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegającego ochronie na podstawie ustaleń planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Część terenów **04-KDW** oraz **05-KDW** zlokalizowane są w granicach zespołu zabudowy folwarcznej, oznaczonego na rysunku planu, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

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

§ 38. Dla terenu **09-KDX** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągów pieszo-jezdných.

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

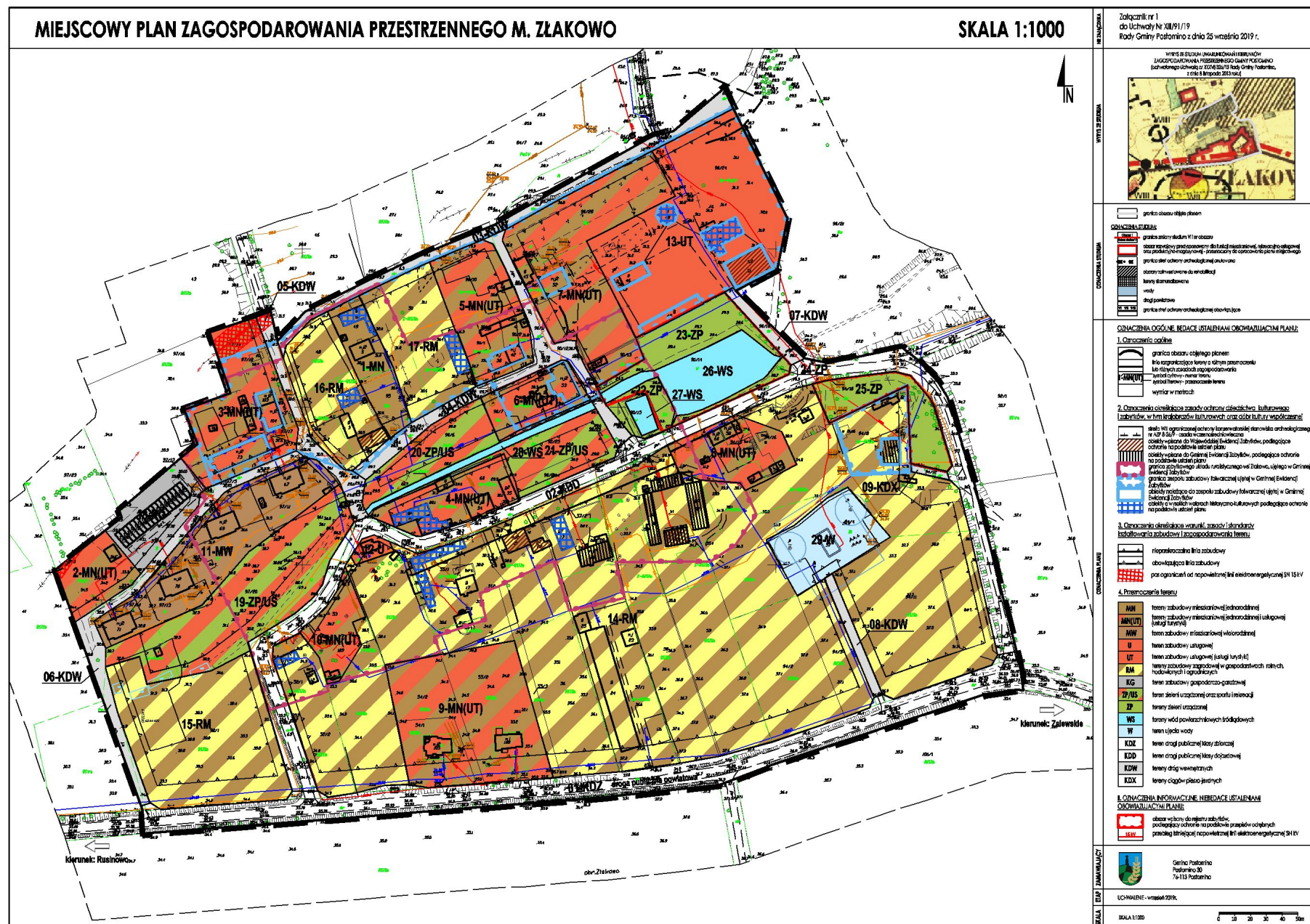
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

DZIAŁ IV **Ustalenia końcowe**

§ 39. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Postomino.

Przewodniczący Rady Gminy

Daniel Pakos



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/91/19
Rady Gminy Postomino
z dnia 25 września 2019 r.

rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/91/19
Rady Gminy Postomino
z dnia 25 września 2019 r.

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

1. W granicach obszaru objętego uchwałą nie obowiązuje aktualnie żaden plan miejscowy. Obszar ten jest częściowo zabudowany i częściowo wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Celem sporządzenia planu jest ustalenie spójnych zasad dotyczących rozwoju zabudowy i zagospodarowania teren oraz wprowadzenie zróżnicowanych funkcji, które będą się wzajemnie uzupełniały i przyczynią się tym samym do rozwoju całego obszaru. Realizacja zainwestowania wg ustaleń planu będzie wymagała rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. W graniach planu nie wyznacza się nowych dróg publicznych. Zagospodarowanie terenu objętego planem jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

- 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) 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;
- 3) 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. Na terenie objętym planem nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych.

3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

4. 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. Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonaleń lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancje 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 montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

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

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

- 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 montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki 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.