



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 stycznia 2014 r.

Poz. 380

UCHWAŁA NR XXXVII/345/13 RADY GMINY POSTOMINO

z dnia 19 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „JAROSŁAWIEC 333 - ZMIANA”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013.594 ze zmianami Dz. U.2013.645) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012.647 ze zm. Dz. U.2012.951, Dz. U.2012.1445, Dz. U.2013.21, Dz. U.2013.405), - uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/425/10 Rady Gminy Postomino z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jarosławiec 333” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Postomino Nr XX/226/2000 z dnia 5 października 2000 r. po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Postomino przyjętego uchwałą Rady Gminy Postomino Nr XV/123/96 z dnia 5 stycznia 1996 r. zmienione uchwałą 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 XIV/162/08 z dnia 6 lutego 2008 r. Nr XLI/447/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r. oraz uchwałą Nr XXXVI/326/13 z 8 listopada 2013 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „JAROSŁAWIEC 333 - ZMIANA”.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym Jarosławiec o łącznej powierzchni 1,43 ha.

3. Granice planu przedstawione są na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem planu jest zwiększenie intensywności zabudowy lokalizowanych usług turystycznych.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

6. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000;
- 3) granicach obowiązywania planu - należy przez to rozumieć granice obowiązywania planu oznaczone na rysunku planu;

- 4) usługach nieuciążliwych należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże znacząco negatywnego oddziaływania na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
- 5) usługi turystyczne - usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym z wyłączeniem pól namiotowych i campingów;
- 6) usługi hotelarskie - krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy oznacza stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji naziemnych wszystkich obiektów kubaturowych do powierzchni działki.

7. Dla oznaczenia funkcji obszaru wprowadza się symbole wpisane na rysunku planu, które oznaczają:

- 1) **1 UT** - teren zabudowy turystycznej;
- 2) **2 ZP** - zielen parkowa;
- 3) **3 E** - teren stacji transformatorowej. Na terenach przyległych do obszaru obowiązywania planu wpisano informacyjnie, zgodnie z obowiązującym planem m. Jarosławiec, następujące symbole które oznaczają:
- 4) **KDp** - droga powiatowa;
- 5) **KDg** - droga gminna.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 2. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy turystycznej

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/	1 UT/ 1,41/
2) Funkcja obszaru	Funkcja podstawowa: teren zabudowy turystycznej - usług hotelarskich oraz innych usług świadczonych turystom i odwiedzającym z wyłączeniem pól namiotowych i campingów Funkcja dopuszczalna: zabudowa mieszkaniowa obsługi
3) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Zabudowę działki ogranicza wyznaczona w rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy. Od strony ul. Bałtyckiej zabudowę powyżej drugiej kondygnacji ogranicza dodatkowa, nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w linii elewacji istniejącego hotelu na działce nr 332.
4) Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	W zakresie ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego ustala się: a) zakaz wprowadzania do powietrza substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości stężeń, b) obowiązek stosowania tzw. paliwa ekologicznego do ogrzewania pomieszczeń, c) zakaz stosowania urządzeń powodujących wibracje wpływające ujemnie na zdrowie mieszkańców i obiekty budowlane, d) zakaz wytwarzania i emitowania promieniowania niejonizującego przekraczającego dopuszczalne normy (wg przepisów szczególnych), e) zakaz oddziaływania uciążliwości obiektów poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, f) nakaz zachowania istniejących stosunków wodnych w glebie, g) nakaz skanalizowania terenów zabudowanych, h) możliwość lokalizacji wyłącznie usług turystycznych nieuciążliwych, i) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu o dużej wartości przyrodniczej, ograniczenie do niezbędnego minimum wycinki drzew rosnących w granicach działki z pozostawieniem drzew zdrowych, nieuszkodzonych oraz starszych okazów; nakaz pozostawienia drzew dziuplastych stanowiących potencjalne miejsca przebywania wiewiórki i nietoperzy,

	<p>j) wycinka drzew wymaga uzyskania wymaganych zezwoleń, k) przeznaczenie minimum 30% powierzchni całkowitej działki jako powierzchni biologicznie czynnej, l) uwzględnienie w nasadzeniach gatunków roślin rodzimych, m) zorganizowany wywóz odpadów stałych na istniejące składowisko urządzone przez służby specjalistyczne, przewidzieć segregację odpadów, zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych, n) zakaz wydobywania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, o) rzeźbę terenu pozostawia się bez zmian, zdjętą warstwę gleby przed wykonaniem obiektów i uzbrojenia wykorzystać do rekultywacji, p) w rozwiązaniach elewacyjnych stosować podział i środki techniczne zabezpieczające przed kolizją z ptakami.</p>
<p>5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>W granicach działki w części północno-wschodniej zlokalizowany jest istniejący budynek dwukondygnacyjny ze stromym dachem znajdujący się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Przy jego adaptacji na cele określone w niniejszych ustaleniach obowiązuje:</p> <p>a) zakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozbudowy i nadbudowy dla zachowania głównej bryły budynku bez zmian, - zmiany rozmieszczenia i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, - umieszczania reklam na obiekcie i w przestrzeni między budynkiem a północną granicą działki, wskazana jest wymiana ogrodzenia od str. ulicy Słonecznej na nowe z zastosowaniem elementów metaloplastycznych, <p>b) nakaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachowania wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych, - w przypadku remontu elewacji zachowania detalu architektonicznego /opaski okienne, okładziny drewniane części elewacji/ - w kolorystyce elewacji stosowania pastelowych odcieni beżu i brązu, <p>c) dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmianę pokrycia dachowego na czerwoną dachówkę ceramiczną, - przebudowę jednokondygnacyjnych dobudówek do elewacji wschodniej oraz od strony północno - zachodniej budynku głównego, z zachowaniem ich wysokości i możliwością zwieńczenia tarasem, - dokonanie innych zmian niż określono powyżej pod warunkiem, że stanowi to odtworzenia stanu historycznie udokumentowanego. <p>W przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego opinią budowlaną dopuszcza się jego rozbiórkę. W takim przypadku nakłada się obowiązek sporządzenia inwentaryzacji i przekazania jej 1 egz. właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.</p>
<p>6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p>	<p>a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające możliwość zbliżenia projektowanych obiektów budowlanych do granicy działki, zgodnie z oznaczeniem w rysunku planu, b) w celu umożliwienia bezpośredniego dostępu z chodnika do usług handlowo-gastronomicznych od strony ulicy Bałtyckiej nieprzekraczalną linię zabudowy dla I-szej i II-giej kondygnacji ustala się w granicy działki, c) dla kondygnacji powyżej II-giej linię zabudowy ustala się w linii istniejącego hotelu na sąsiedniej działce od strony zachodniej, d) ustala się wysokość zabudowy do rzędnej 37,0 m.n.p.m. Obiekt winien posiadać wysokie walory architektoniczne jako dominanta przestrzenna centrum Jarosławca, e) podziały elewacyjne projektowanego budynku winny nawiązywać do istniejącego sąsiedniego hotelu z zastosowaniem okien oddzielonych od siebie, najlepiej o powierzchniach do 2 metrów kwadratowych.</p>

	<p>W przypadku większych powierzchni przeszklonych stosować odpowiednie środki techniczne /szyby o niskim współczynniku odbicia z filtrami UV, folie zabezpieczające/ dla zmniejszenia ryzyka występowania kolizji z ptakami,</p> <p>f) dopuszcza się zastosowanie płaskiego dachu w formie tarasu widokowego,</p> <p>g) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,8.</p>
<p>7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów</p>	<p>a) teren opracowania znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, na którego obszarze obowiązują przepisy ustawy z dn. 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm.),</p> <p>b) teren opracowania stanowi obszar o zróżnicowanych wartościach parametrów geotechnicznych. Niezbędne jest na etapie projektowania wykonanie badań geotechnicznych dla określenia warunków gruntowych,</p> <p>c) teren opracowania znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pas Pobrzeża na Zachód od Ustki”, powołanego w celu ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych, na którym obowiązują zakazy i odstępstwa wprowadzone uchwałą XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 66, poz. 1804 z późn. zm.)</p>
<p>8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</p>	<p>dopuszcza się dokonanie dodatkowych podziałów działki dla wydzielenia poszczególnych obiektów funkcjonalnych na działkach nie mniejszych niż 1500,0 m².</p> <p>należy zapewnić dojazd do każdej wydzielonej działki, dopuszcza się ustanowienie służebności dojazdu.</p>
<p>9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</p>	<p>a) w zakresie komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren obsługiwany komunikacyjnie z ulic Bałtyckiej i Słonecznej, - miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 80% ilość pokoi sypialnych w obiekcie, <p>b) w zakresie elektroenergetyki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren uzbrojony w sieć elektroenergetyczną, ze względu na zwiększenie zapotrzebowania mocy przyłączenie do sieci przez projektowaną stację transformatorową kontenerową 15/0,4 kV na terenie oznaczonym symbolem 3 E, - na etapie projektowania dopuszcza się zmianę usytuowania stacji w granicach obszaru 1 UT lub jej realizację jako stację wbudowaną bez wydzielonej działki, - przebudowę sieci wykonać w oparciu o warunki podłączenia do sieci energetycznych zarządzającego siecią, - prace związane z budową ww. sieci i urządzeń wykona przedsiębiorstwo energetyczne będące właścicielem sieci na wniosek strony zainteresowanej na zasadach określonych w przepisach szczególnych, <p>c) w zakresie telekomunikacji i teleinformatyki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - projektowane sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne realizować stosownie do zapotrzebowania, <p>d) w zakresie infrastruktury sanitarnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gospodarkę wodno - ściekową rozwiązać w oparciu o istniejące sieci komunalne: sieć wodociągowa, oraz kanalizację sanitarną i deszczową. Podłączenie obiektów wymaga uzyskania warunków technicznych dla poszczególnych sieci, <p>e) ogrzewanie obiektu, przygotowanie ciepłej wody i posiłków projektować z własnego źródła ciepła z zastosowaniem tzw. paliwa</p>

	<p>ekologicznego (gaz ziemny, energia elektryczna, słoneczna, gaz propan-butan, pompy ciepłe, olej opałowy, drewno, słoma),</p> <p>f) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów zabudowy wg przepisów szczególnych,</p> <p>g) odpady stałe w sposób dotychczasowy segregować i wywozić przez służby specjalistyczne na istniejące składowisko urządzone.</p>
10) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób do chwili podjęcia inwestycji. Zmiana zagospodarowania musi być zgodna z warunkami określonymi w niniejszych ustaleniach.
11) Ustalenia w zakresie obrony cywilnej	<p>W zakresie obrony cywilnej ustala się:</p> <p>a) przy projektowaniu obiektów na terenie opracowania wskazane jest wyznaczenie pomieszczeń na ukrycia częściowo przygotowane o współczynnika ochrony $K > 100$,</p> <p>b) podłączenie obiektów do sieci komunalnej pod warunkiem zagwarantowania awaryjnego źródła energii spełnia wymogi stawiane wodociągom w okresie ograniczonych dostaw,</p> <p>c) potrzeby zaopatrzenia w wodę w okresie ograniczonych dostaw dla projektowanych obiektów, jak dla całej miejscowości Jarosławiec, zaspokoi studnia na terenie obecnego ośrodka wczasowego BAŁTYK I CEFARM o wydajności 60 m³/h oraz na terenie ośrodka wczasowego GEOLOG - o wydajności 40 m³/h w Jarosławcu, w przypadku braku prądu należy zorganizować dowóz wody,</p> <p>d) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne obiektów wykonać w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej,</p> <p>e) teren opracowania będzie objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej (syrena alarmowa w realizacji na terenie szkoły w Jarosławcu),</p> <p>f) istniejące i projektowane drogi spełniają wymogi dróg ewakuacyjnych.</p>
12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012.647 późn. zm.)	Nie zmienia się dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

2. Ustalenia dla terenów zieleni

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/	2 ZP/ 0,01 /
2) Funkcja obszaru	Funkcja podstawowa zieleni parkowa, część istniejącego przy wschodniej granicy terenu zieleni z zadrzewieniem bez zmian.
3) Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry obiektów	Nie ustala się.
4) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012.647 ze zmianami)	Teren stanowi przestrzeń publiczną i nie zmienia dotychczasowego sposobu użytkowania. Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

3. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej - urządzeń elektroenergetycznych

1) Symbol obszaru /powierzchnia w hektarach/	3 E /0,01/
--	-------------------

2) Funkcja obszaru	Funkcje podstawowe: - teren infrastruktury technicznej-projektowana stacja transformatorowa kontenerowa 15/0,4 kV, - na etapie projektowania dopuszcza się zmianę usytuowania stacji w granicach obszaru 1 UT lub jej realizację jako stację wbudowaną bez wydzielonej działki, z włączeniem terenu 3E w teren 1UT
3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych na zasadach określonych w rozdziale 2, § 2, ust. 1
4) Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego	Kolorystykę stacji dostosować do pozostałych obiektów budowlanych na działce.
5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się.
6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Teren obsługiwany komunikacyjnie z drogi KDg /Słoneczna/ i KDp /Bałtycka/.
7) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012.647 ze zmianami)	Ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 8. Teren objęty planem o łącznej powierzchni 1,43 ha stanowi grunt budowlany. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Postomino.

§ 10. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego. Równocześnie traci moc uchwała Rady Gminy Postomino Nr XX/226/2000 z dnia 5 października 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jarosławiec 333”.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Jadwiga Krakowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/345/13
Rady Gminy Postomino
z dnia 19 grudnia 2013 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Jarosławiec 333 - zmiana”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012.647 ze zmianami) stwierdzam, że do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jarosławiec 333 - Zmiana” w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, - uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/345/13
Rady Gminy Postomino
z dnia 19 grudnia 2013 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania do miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego „Jarosławiec 333 - Zmiana”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2013,647 ze zmianami) stwierdzam, że plan nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.