

UCHWAŁA NR XXIV/160/2012
RADY GMINY MANOWO
z dnia 29 listopada 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kretomino
w obrębie ewidencyjnym Kretomino w gminie Manowo dla jednostki D-41.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567), na wniosek Wójta Gminy Manowo, Rada Gminy Manowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

- § 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/277/2010 Rady Gminy Manowo z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kretomino w obrębie ewidencyjnym Kretomino w gminie Manowo dla jednostki D-41, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/41/2007 Rady Gminy Manowo z dnia 29 marca 2007 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo przyjętym uchwałą Nr XVI/105/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. zmienionym uchwałami Rady Gminy w Manowie Nr VI/37/2003 z dnia 26 lutego 2003 r., Nr X/68/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r., Nr XXXI/194/2005 z dnia 24 marca 2005 r. oraz Nr XIII/88/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kretomino w obrębie ewidencyjnym Kretomino w gminie Manowo dla jednostki D-41, zwaną dalej planem.
2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,04 ha.
 3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
 4. Granice planu określono na załączniku Nr 1 do uchwały.
 5. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo dla obszaru objętego planem, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
 - 4) 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 4 do uchwały.
- § 2. 1.** Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.
2. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:
 - 1) usługi nieuciążliwe - rozumie się przez to taki rodzaj działalności usługowej, której ewentualna uciążliwość nie wykracza poza granice obiektu i działki, do której inwestor ma tytuł prawny, a tym samym jej prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich; prowadzona działalność usługowa nie może powodować ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania, nadmiernego ruchu lub postoju pojazdów, który utrudniałby dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócania ciszy nocnej, wytwarzania dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego, wymagać dostaw towarów lub dojazdu klientów samochodami rzeczywistej masie całkowitej powyżej 3,5 ton; dla usług nieuciążliwych wymagane jest bezwzględne zachowanie uciążliwości inwestycji w granicach własnych nieruchomości;
 - 2) budynek garażu - rozumie się przez to budynek do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany, w którym dopuszcza się maksymalnie dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 3) miejsce postojowe - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggi, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
 - 5) powierzchnia zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.;
 - 6) procent powierzchni zabudowy - rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
 - 7) procent powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
 - 8) dach stromy - dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 21° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów;
 - 9) dach dwuspadowy prosty - dach, który posiada dwie główne połacie, a na zakończeniu ścianę lub ściany szczytowe;
 - 10) dach symetryczny - dach, którego główne połacie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, układ i formę; dopuszcza się zróżnicowany układ lukarn, okien połaciowych itp.
3. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:
- 1) obszary chronione;
 - 2) formy ochrony przyrody;
 - 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 4) przestrzeń publiczną;
 - 5) tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 6) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 7) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 8) obszary wymagające rekultywacji;
 - 9) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne;
 - 10) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 11) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych;
 - 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Rozdział 2 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 3. 1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1MN/U o powierzchni 1,04 ha:

- 1) tereny przeznacza się pod budowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej; ustala się zabudowę w formie wolno stojącej; dopuszcza się realizację wolno stojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garaży;
- 2) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 3) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z możliwością wycofania budynków w głąb działki;
- 4) należy zachować minimum 50% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 35%;
- 6) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków (jedna kondygnacja podziemna);
- 7) dla budynków mieszkalnych, usługowych i usługowo-mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 9,0 m;
- 8) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 6,0 m;
- 9) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 1,20 m;
- 10) obowiązują dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 45° włącznie; obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówko podobnymi; kolory pokryć dachowych winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie, brązy lub szarości); dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne; dopuszcza się dachy płaskie bez ustalania wymaganego materiału pokrycia;

- 11) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.
2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej magistrali wodociągowej bazującej na ujęciu w Mostowie; dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej, komunalnej oczyszczalni ścieków znajdującej się w Jamnie na terenie miasta Koszalin za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej (grawitacyjnej i tłocznej wraz z przepompownią ścieków);
 - 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych - powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości lub do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej; wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z utwardzonych nawierzchni dróg, placów itp. wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi; należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych; dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania;
 - 4) na terenie posesji, na której prowadzona będzie działalność usługowa lub produkcyjna związana z odprowadzaniem ścieków innych niż sanitarne, należy przewidzieć punkt poboru ścieków do badania ich jakości; ścieki odprowadzane do komunalnej sieci sanitarnej, muszą odpowiadać wskaźnikom dopuszczalnych zanieczyszczeń dla oczyszczalni komunalnej; w wypadku przekroczenia wskaźników dopuszczalnych zanieczyszczeń, należy zlokalizować na obszarze działki urządzenia podczyszczające te ścieki; strefa uciążliwości powyższych urządzeń nie może wykraczać poza granice działki;
 - 5) gaz - z istniejącej lub projektowanej sieci średniego ciśnienia;
 - 6) elektroenergetyka - z istniejącej sieci energetycznej średniego napięcia, znajdującej się we wsi Kretomino;
 - 7) telekomunikacja - z istniejącej lub projektowanej sieci kablowej znajdującej się we wsi Kretomino;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło - ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych;
 - 9) zagospodarowanie stałych odpadów komunalnych - po segregacji na obszarze nieruchomości, odpady te winny być zagospodarowywane przez specjalistyczne przedsiębiorstwa; na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
 - 10) przed dokonaniem podziału niezabudowanych terenów rolniczych na działki budowlane należy przeprowadzić prace melioracyjne, przystosowujące istniejący system drenażowy do nowego zagospodarowania terenu;
 - 11) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji;
 - 12) na terenach przewidzianych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy zapewnić możliwość przyłączenia uzbrojenia działek lub bezpośrednio budynków do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej lub zapewnić możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła, odpowiadającym przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.
3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) powiązania z istniejącym i projektowanym układem ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych we wsi Kretomino w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z dróg przyległych do działki;
 - 2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie działek własnych, tj.:
 - a) należy przyjąć co najmniej 2 miejsca na 1 punkt usługowy (kawiarnia, sklep, fryzjer, biuro itp.), jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej innych usług,
 - b) należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - 3) do działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojście umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania.
4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna wielkość działki usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej: 20 m; dopuszcza wydzielenie działek o węższych frontach działki zapewniających niezbędny dostęp do drogi publicznej, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pozwalającej na posadowienie budynku w głębi działki;
 - 3) kąt położenia poprzecznych granic działki usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi: od 50° do 130°.
5. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) należy zastosować wszelkie rozwiązania gwarantujące zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
 - 2) zmiana stosunków wodno-gruntowych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
 - 4) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, szlachetnego drzewostanu; przed przystąpieniem do nowego zagospodarowania terenu wymagającego wycinki drzew należy przeprowadzić szczegółową inwentaryzację drzew i krzewień wraz z oceną stanu ich zdrowotności; w wypadku wycinki drzew należy na obszarze jednostki posadzić nowe egzemplarze, przyjmując równoważnik: 1 drzewo wycięte - 5 nowych nasadzeń;
 - 5) nasadzone gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi; dopuszcza się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów;
 - 6) dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych na poszczególnych wydzielonych terenach;
 - 7) dopuszcza się realizację oczek wodnych (zbiorników rekreacyjnych);
 - 8) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 9) należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - 10) należy wykonać przejścia ekologiczne w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:
 - a) otworów o średnicy minimum 15 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m,
 - b) prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm.
6. Ustalenia inne:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy i zagospodarowaniem działki w zakresie małej architektury;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz usytuowanie dróg pożarowych winno odpowiadać przepisom odrębnym;
 - 3) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów budowlanych;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących reklam i szyldów; dopuszcza się wyłącznie reklamy i szyldy umieszczone na elewacjach budynków, stanowiące integralną część kompozycyjną tych elewacji; ustalenie nie dotyczy tablic informacyjnych.

Rozdział 3 USTALENIA KOŃCOWE

- § 4.** Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kretomino w obrębie ewidencyjnym Kretomino w gminie Manowo, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/41/2007 Rady Gminy Manowo z dnia 29 marca 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dn. 2 maja 2007 r. Nr 65, poz. 1022).
- § 5.** Dla terenu o symbolu 1MN/U ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela.
- § 6.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Manowo.
- § 7.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Manowo.

Przewodniczący Rady

Jan Prus