

UCHWAŁA NR VIII/68/2015
RADY GMINY MANOWO
z dnia 25 września 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kretomino
w obrębie ewidencyjnym Kretomino w gminie Manowo dla jednostki A-1RU/RM**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774 i 1265) Rada Gminy Manowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

- § 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr X/65/2011 Rady Gminy Manowo z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo przyjętego uchwałą Nr XVI/105/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. zmienionego 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kretomino w obrębie ewidencyjnym Kretomino w gminie Manowo dla jednostki A-1RU/RM, zwany dalej planem.
2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,24 ha.
 3. Przedmiotem planu jest teren przeznaczony pod zabudowę usługową nieuciążliwą lub zabudowę 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 mieszkaniowo-usługowej 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, zakłócać ciszy nocnej, wytwarzania dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego, wymagać dostaw towarów lub dojazdu klientów samochodami rzeczywistej masy całkowitej powyżej 3,5 ton. Dla usług nieuciążliwych wymagane jest bezwzględne zachowanie uciążliwości inwestycji w granicach własnych nieruchomości;
 - 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 1,0 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,3 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp., o ile nie narusza to wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków;
 - 3) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) 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, występow dachowych, zjazdów do parkingów podziemnych, obiektów małej architektury, budowli naziemnych itp.;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - rozumie się przez to powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 6) 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, kominów, drugorzędnych dachów nad przybudowanymi częściami budynku itp.
3. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:
 - 1) formy ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) formy ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) przestrzenie publiczne;
 - 4) tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 5) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 6) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 7) obszary wymagające rekultywacji;
 - 8) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne;
 - 9) tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 10) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 11) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i tereny służące organizacji imprez masowych;
 - 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne;
 - 13) tereny zamknięte i ich strefy ochronne.
 4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych - powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości; zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania;
 - 4) gaz - z sieci średniego ciśnienia, niskiego ciśnienia lub bezprzewodowo;
 - 5) elektroenergetyka - z sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia;
 - 6) telekomunikacja - z sieci kablowej lub bezprzewodowo;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło - ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące najnowsze technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych;
 - 8) zagospodarowanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) 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 i przepisów odrębnych;
 - 10) ustala się zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.
 5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:
 - 1) powiązania z istniejącym układem dróg publicznych w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z dróg przyległych do działek budowlanych;
 - 2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ilości wynikającej z programu inwestycji w obrębie terenu inwestycji, tj.:
 - a) należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - b) należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - c) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
 - d) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu podziemnego, garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.
 6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:
 - 1) minimalna wielkość nowej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m; dopuszcza się wydzielenie działek o węższych frontach działki zapewniających niezbędny dostęp do drogi publicznej, nie mniejszych jednak niż 6,0 m, pod warunkiem zachowania minimalnej geometrii działki pozwalającej na posadowienie budynku w głębi działki;

- 3) kąt położenia poprzecznych granic działek budowlanych w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi nie mniejszy niż 60°;
 - 4) wielkości powyższe nie dotyczą podziału działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości oraz wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną;
 - 5) dla działek wydzielonych przed wejściem w życie planu nie obowiązują podane powyżej minimalne parametry działek budowlanych.
7. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody dla całego obszaru planu:
- 1) nasadzone gatunki drzew i krzewów winny być zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi; zaleca się, by zieleń była lokalizowana w formie grup drzew i krzewów;
 - 2) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.
8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska dla całego obszaru planu:
- 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) należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi i powierzchniowymi;
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagane;
 - 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej lub zastosowanych technologii winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - 6) dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych na poszczególnych wydzielonych terenach;
 - 7) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji oraz odpadów niebezpiecznych z wyjątkiem czasowego zbierania odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej;
 - 8) wyklucza się wykorzystywanie i wbudowywanie w procesie inwestycyjnym odpadów niebezpiecznych;
 - 9) należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu.
9. Dla strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych WIII, której granice zostały wyznaczone na rysunku planu, obowiązuje:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
 - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
10. Ustalenia inne dla całego obszaru planu:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z placem budowy i zagospodarowaniem działki w zakresie małej architektury. Zakaz nie obowiązuje szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
 - 3) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń betonowych, a także innych ogrodzeń o wysokości większej niż 2,0 m n.p.t.;
 - 4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy. Dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania na nowe funkcje zgodnie z ustaleniami obowiązującymi na danym terenie;
 - 5) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów, niż ustalone w planie. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, pod warunkiem, że dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów będą przekryte dachami stanowiącymi kontynuację dachów istniejących;
 - 6) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach z wyjątkiem szyldów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w miejscu jej prowadzenia.

Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolu **1U,MN** o powierzchni 1,24 ha:

- 1) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową nieuciążliwą i mieszkaniową jednorodziną. Na terenie dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży oraz zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;
- 3) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 30%;
- 6) obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,6; minimalna 0;
- 7) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z wyłączeniem zabudowy gospodarczej i garażowej, dla której obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 8) obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8,0 m;
- 9) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu nie większa niż 1,00 m;
- 10) obowiązują dachy proste, symetryczne dwu- lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kątach nachylenia głównych połaci od 30° do 45° włącznie; obowiązuje pokrycie dachów dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi. Kolory pokryć dachów winny ograniczać się do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie i brązy) oraz do czerni i grafitu. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Lukarny winny mieć dachy pulpitowe albo dwuspadowe symetryczne;
- 11) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie. Kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

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. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 65, poz. 1022).

§ 5. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela: 30%.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Manowo.

§ 7.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Manowo.

Przewodniczący Rady Gminy Manowo

Jan Prus