

UCHWAŁA NR XVIII/151/2016

RADY GMINY MANOWO

z dnia 24 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo dla wsi Kretomino w rejonie ul. Zachodniej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Manowo uchwała, co następuje:

Rozdział 1

USTALENIA OGÓLNE

- § 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IV/22/2015 Rady Gminy Manowo z dnia 27 lutego 2015 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 gminy Manowo dla wsi Kretomino w rejonie ul. Zachodniej, zwany dalej planem.
2. Planem jest objęty teren o powierzchni 3,28 ha.
 3. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone pod 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) 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;
 - 2) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta 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, zjazdów do parkingów podziemnych, obiektów małej architektury, budowli naziemnych itp.;
 - 4) 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;
 - 5) dach stromy - dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem nie mniejszym niż 30° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów.
 3. Na terenie objętym niniejszą uchwałą nie występują:
 - 1) formy ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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 ząglady 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 w drogach publicznych lub drogach wewnętrznych przylegających do poszczególnych działek budowlanych;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych lub drogach wewnętrznych przylegających do poszczególnych działek budowlanych. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do powyższej kanalizacji;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych - powierzchniowo w obrębie własnej nieruchomości;
 - 4) gaz - z sieci średniego ciśnienia lub niskiego ciśnienia w drogach publicznych lub drogach wewnętrznych przylegających do poszczególnych działek budowlanych, lub bezprzewodowo;
 - 5) elektroenergetyka - z sieci energetycznej średniego lub niskiego napięcia w drogach publicznych lub drogach wewnętrznych przylegających do poszczególnych działek budowlanych;
 - 6) telekomunikacja - z sieci kablowej w drogach publicznych lub drogach wewnętrznych przylegających do poszczególnych działek budowlanych, lub bezprzewodowo;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło - ustala się indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności;
 - 8) zagospodarowanie stałych odpadów komunalnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) na obszarze planu znajdują się zaewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci rowu otwartego. Urządzenia te podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub ewentualną likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub 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.
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 publicznych lub wewnętrznych, przyległych do poszczególnych 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 1 lokal mieszkalny,
 - b) 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,
 - c) 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) przed dokonaniem podziału niezabudowanych terenów rolniczych na działki budowlane należy przeprowadzić prace melioracyjne, przystosowujące istniejący system melioracyjny do nowego zagospodarowania terenu;
 - 2) dla działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości;
 - 3) minimalna wielkość nowej działki budowlanej:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej: 600 m²,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej: 300 m²,
 - c) mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej: 150 m²,

- d) wielkości powyższe nie dotyczą podziału działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości na cele mieszkaniowe.
7. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody dla całego obszaru planu:
- 1) 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) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 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) dopuszcza się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia dróg dojazdowych, miejsc postojowych na poszczególnych wydzielonych terenach.
9. 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;
 - 2) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń betonowych, a także innych ogrodzeń o wysokości większej niż 2,0 m n.p.t.;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących i reklam na budynkach i ogrodzeniach z wyjątkiem szyldów umieszczonych na elewacjach budynków.

Rozdział 2 **Ustalenia szczegółowe**

§ 3. Ustalenia dla terenu o symbolach 1MN o powierzchni 1,41 ha i 2MN o powierzchni 1,87 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garaży, zieleni, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przez teren 2MN przebiega linia wysokiego napięcia. W pasie strefy ochronnej linii wysokiego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:
 - a) w strefie obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie o szerokości 19,50 m od osi linii wysokiego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci;
- 3) przez teren 2MN przebiega gazociąg średniego ciśnienia, wyznaczony na rysunku planu. W pasie strefy ochronnej gazociągu średniego ciśnienia, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych. W strefie obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami gazowniczymi w pasie o szerokości 3,00 m od osi gazociągu średniego ciśnienia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę;
- 4) przez teren 2MN przebiega linia średniego napięcia. W pasie strefy ochronnej linii średniego napięcia, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla poszczególnych typów obiektów według przepisów odrębnych, tj.:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy w pasie technicznym o szerokości 7,50 m od osi linii średniego napięcia do granicy strefy. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę,
 - b) dopuszcza się zmianę ustaleń dla strefy, pod warunkiem dotrzymania wartości dopuszczalnych natężenia pola elektrycznego. Spełnienie tego warunku powinno być stwierdzone zgodnie z odrębnymi przepisami w drodze szczegółowych obliczeń, pomiarów modelowych lub pomiarów w otoczeniu istniejących sieci,
 - c) dopuszcza się likwidację strefy po skablowaniu linii średniego napięcia;
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających gminnych, publicznych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych, znajdujących się poza planem;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 7) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0;

- 8) maksymalna intensywność zabudowy wolnostojącej winna być nie większa niż 0,6, zabudowy bliźniaczej nie większa niż 1, a zabudowy szeregowej nie większa niż 2;
 - 9) dla zabudowy wolnostojącej i zabudowy bliźniaczej należy zachować nie mniej niż 40% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną, dla zabudowy szeregowej należy zachować nie mniej niż 25% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 10) obowiązuje powierzchnia całkowita zabudowy na działce nie większa niż 50%;
 - 11) obowiązuje poziom posadzki parteru: maksymalnie do 1,00 m n.p.t.;
 - 12) dla budynków mieszkalnych obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy lub zbiegu połaci dachowej: do 9,0 m. Dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy: do 5,0 m;
 - 13) dla budynków mieszkalnych obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna; obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków;
 - 14) obowiązują dachy strome o kątach nachylenia nie mniejszych niż 30°; dwu-, cztero- lub wielospadowe. Na przybudowanych częściach budynków dopuszcza się realizację dachów jednospadowych. Dopuszcza się dachy o innym nachyleniu lub dachy płaskie na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni rzutu wszystkich dachów danego budynku. Obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką, szkłem lub blachą na rąbek stojący. Kolory pokryć dachowych należy ograniczyć do naturalnych kolorów materiału ceramicznego (czerwień i brąz) oraz do czerni, grafitu lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn. Kalenica główna winna być równoległa lub prostopadła do drogi, przy której dana działka się znajduje;
 - 15) obowiązują elewacje zewnętrzne wykończone szlachetnymi materiałami: tynkiem, kamieniem, klinkierem lub drewnem.
- § 4. Ustalenia zabudowy dla gminnych, publicznych dróg dojazdowych o symbolach 01KDD o powierzchni 0,01 ha, 02KDD o powierzchni 0,01 ha i 03KDD o powierzchni 0,01 ha: tereny stanowią narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg o wymiarach 5,0 x 5,0 m.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

- § 5. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kretomino w obrębie ewidencyjnym Kretomino w gminie Manowo dla jednostek E-4, E-5 i E-6, zatwierdzonej uchwałą XXXI/201/2013 Rady Gminy Manowo z dnia 29 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r. poz. 2561).
- § 6. Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela: dla terenów 1MN i 2MN 30%. Dla terenów 01KDD, 02KDD i 03KDD nie ustala się stawki, bowiem nie ma ona zastosowania.
- § 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Manowo.
- § 8. 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

Jan Prus