

**UCHWAŁA NR XXIV/156/2012
RADY GMINY MANOWO**

z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo dla części wsi Bonin w obrębie Bonin dla jednostek 14U/MN, 17U/MN i 06KDD

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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/292/2010 Rady Gminy Manowo z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo dla części wsi Bonin w obrębie Bonin dla jednostek 14U/MN, 17U/MN i 06KDD, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/91/2007 Rady Gminy Manowo z dnia 25 października 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., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo dla części wsi Bonin w obrębie Bonin dla jednostek 14U/MN, 17U/MN i 06KDD, zwaną dalej planem.

2. Planem jest objęty teren o powierzchni 1,06 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) 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,
- 2) 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,

- 3) 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, wykusy, 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,
- 4) 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, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów itp.,
- 5) procent powierzchni zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wyrażony w procentach,
- 6) procent powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki, wyrażony w procentach,
- 7) dach stromy – dach, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 21° i nie są przysłonięte attyką od strony gzymsów,
- 8) dach dwuspadowy prosty – dach, który posiada dwie główne połacie, a na zakończeniu ścianę lub ściany szczytowe,
- 9) 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) przestrzenie publiczne,
- 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.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla całego obszaru planu:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego ujęcia wody znajdującego się we wsi Bonin lub z istniejącej magistrali wodociągowej znajdującej się w pasie technicznym wzdłuż drogi krajowej nr 11; dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody na obszarze planu,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej, komunalnej oczyszczalni ścieków znajdującej się we wsi Bonin za pośrednictwem 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, znajdującej się we wsi Bonin,
- 6) elektroenergetyka – z istniejącej sieci energetycznej średniego napięcia, znajdującej się we wsi Bonin,
- 7) telekomunikacja – z istniejącej lub projektowanej sieci kablowej znajdującej się we wsi Bonin lub z istniejącej magistrali telekomunikacyjnej znajdującej się w pasie technicznym wzdłuż drogi krajowej nr 11,
- 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,
- 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.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej dla całego obszaru planu:

- 1) powiązania z istniejącym i projektowanym układem ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych we wsi Bonin,
- 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.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) proponuje się podziały i scalenia nieruchomości zgodne z rysunkiem planu,
- 2) minimalna wielkość działki usługowo-mieszkaniowej: 1000 m²; wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową,
- 3) 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,
- 4) kąt położenia poprzecznych granic działki usługowo-mieszkaniowej w stosunku do przyległych linii rozgraniczających drogi: od 50° do 130°.

7. 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) na obszarze planu 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 zakrzewień 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) na obszarze całego planu,
 - 8) dla całego obszaru planu obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 9) należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne i aerosanitarnie 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.
8. 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) 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 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. Ustalenia dla terenów o symbolu 1U/MN o powierzchni 0,30 ha i 2U/MN o powierzchni 0,67 ha:

- 1) tereny przeznacza się pod zabudowę usługową z mieszkaniami właściciela usług lub personelu; dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garaży,
- 2) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością wycofania budynków w głąb działki,
- 3) należy zachować minimum 30% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną,
- 4) obowiązuje procent powierzchni zabudowy na działce nie większy niż 40%,
- 5) obowiązują maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków (jedna kondygnacja podziemna),
- 6) dla budynków usługowo-mieszkalnych obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 12,0 m

- 7) dla budynków gospodarczych i garaży obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż 7,0 m,
- 8) obowiązuje maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu do 1,20 m,
- 9) obowiązują dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci od 25° do 50° włącznie; obowiązuje pokrycie dachówką, blachodachówką lub materiałami dachówkopodobnymi; 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.
- 10) wymagane jest wykończenie elewacji w tynku, cegle, kamieniu lub drewnie; kolorystyka tynkowanych elewacji winna być stonowana.

2. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z drogi dojazdowej 01KDD lub dróg przyległych do działki.

§ 4. Ustalenia dla gminnej drogi dojazdowej o symbolu 01KDD o powierzchni 0,08 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
- 2) na zakończeniu drogi należy wykonać plac do zawracania o minimalnych wymiarach 13,5 m x 13,5 m,
- 3) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać:
 - a) linię telekomunikacyjną,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 150 mm,
 - c) oświetlenie drogi,
 - d) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej odwadniającej drogę o średnicy od 150 mm.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 5. Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo dla części wsi Bonin w obrębie Bonin, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/91/2007 Rady Gminy Manowo z dnia 25 października 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 5 grudnia 2007 r. Nr 119, poz. 2166).

§ 6. Dla terenów o symbolach 1U/MN i 2U/MN ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela. Dla terenu o symbolu 01KDD ustala się stawkę 0%.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Manowo.

§ 8. 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.

Jan Prus

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/156/2012
Rady Gminy Manowo

z dnia 29 listopada 2012 r.

Zalacznik1.pdf

Plan

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/156/2012

Rady Gminy Manowo

z dnia 29 listopada 2012 r.

Zalacznik2.pdf

Bonin Studium

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/156/2012

Rady Gminy Manowo

z dnia 29 listopada 2012 r.

Zalacznik3.pdf

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Manowo w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo dla części wsi Bonin w obrębie Bonin dla jednostek 14U/MN, 17U/MN i 06KDD

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIV/156/2012

Rady Gminy Manowo

z dnia 29 listopada 2012 r.

Zalacznik4.pdf

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Manowo 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, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Manowo dla części wsi Bonin w obrębie Bonin dla jednostek 14U/MN, 17U/MN i 06KDD