# Uchwała Nr XXII/214/09

# RADY GMINY STEPNICA

**z dnia 28 sierpnia 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Stepnica, dz. nr 646, 664, 661/2 i 625/1÷625/9 i obręb ewidencyjny Bogusławie dz. nr 14/1, gmina Stepnica**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stepnica przyjętym Uchwałą Nr XXXVI/313/06 Rady Gminy Stepnica z dnia 23 czerwca 2006 r., zmienionym Uchwałą Nr XXI/202/09 Rady Gminy Stepnica z dnia 10 lipca 2009 r., Rada Gminy Stepnica uchwala, co następuje:

## Rozdział 1

## Ustalenia ogólne

**§1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/320/06 Rady Gminy Stepnica z dnia 26 lipca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu w Stepnicy, po stwierdzeniu zgodności niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, Uchwała Rady Gminy Stepnica Nr XXXVI/313/06 z dnia 23 czerwca 2006r., zmienionym Uchwałą Nr XXI/202/09 Rady Gminy Stepnica z dnia 10 lipca 2009 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stepnica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 o powierzchni 13,66 ha

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod funkcję usługowo-turystyczną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową rekreacji indywidualnej, usługi sportowo-rekreacyjne i usługi związane z obsługą przystani jachtowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – będący graficzną częścią planu stanowiący rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu;
2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stepnica,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**§2.** 1. Na obszarze planu, ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) dopuszcza się możliwość zmiany zagospodarowania wewnątrz terenów elementarnych objętych planem;
6) zasady i warunki scalania podziału nieruchomości;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:
1) UT.MN – teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) U – teren zabudowy usługowej;
3) U.MN - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) US - tereny usług sportu i rekreacji;
5) E – tereny trafostacji;
6) WS– wody, kanały;
7) KDW – teren dróg wewnętrznych.
8) Zw- wały przeciwpowodziowe

3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

4. Przez wysokość zabudowy należy rozumieć wysokość mierzoną od najniższej rzędnej obrysu kondygnacji przyziemnej budynku odwzorowanej na podkładzie mapowym rysunku planu do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku labo attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów technicznych, reklamowych (o ile nie mają formy attyki), takich jak anteny, maszty odgromnikowe, kominy, nadbudówki nad dachami (np. maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, kotłownie).

5. Na terenie objętym planem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie gruntów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

6. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej.

## Rozdział 2

## Ustalenia z zakresu obsługi inżynieryjnej i komunikacji

**§3.** Obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad.

1) zaopatrzenie w wodę – ustala się z istniejącego wodociągu wsi Stepnica - ∅ 80 mm z możliwością rozbudowy;
2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji - ∅ 160 mm w ulicy Portowej i w Słonecznej - poza granicami planu;
3) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów i kanału wodnego, a w przypadku terenów usługowych, po podczyszczeniu do kanału wodnego.
4) zaopatrzenie w gaz w systemie indywidualnym. Dopuszcza się budowę zbiorników na gaz płynny.
5) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów poprzez składowanie w pojemnikach a następnie ich wywóz na wysypisko gminne.
6) zaopatrzenie w ciepło – ustala się poprzez system ogrzewania indywidualnego w oparciu o paliwa płynne i gazowe z wyłączeniem paliw stałych. Dopuszcza się biopaliwa z zachowaniem warunków i ograniczeń w zakresie emisji spalin wynikających przepisów odrębnych.
7) zasilanie energią elektryczną – ustala się z istniejącej sieci elektro-energetycznej 15 kV – biegnącej przez teren obszaru planu, poprzez projektowane stacje transformatorowe 15 kV/0,44 kV wolnostojące lub wbudowane poprzez tereny WS i 2US. Istniejącą napowietrzną linię15 kV na obszarze terenu o symbolu – 4U, dopuszcza się do skablowania.
8) telekomunikacja – ustala się poprzez istniejącą i projektowaną telefoniczną linię kablową połączoną z centralą w Stepnicy oraz systemem telefonii komórkowej z koniecznością przebudowy tej infrastruktury.
9) projektowaną infrastrukturę techniczną do obsługi objętego planem terenu należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych w sąsiedztwie ulicy Portowej.

**§4.** W zakresie obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem zewnętrznym ustala się:

1) obsługa komunikacyjna całego terenu opracowania z ulic: Bolesława Domańskiego i Słonecznej przylegających do obszaru planu i ulicy Portowej, jako drogi klasy dojazdowej, a na terenie obszaru planu poprzez drogi projektowane wewnętrzne KDW.
2) dla wszelkich inwestycji na terenie objętym planem należy zapewnić w granicach własnego terenu odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc parkingowych, to jest:
   a) w przypadku lokalizacji usług hotelarskich należy zapewnić jedno miejsce parkingowe na każdy wynajmowany pokój,
   b) w przypadku lokalizacji usług gastronomicznych należy urządzić 1 miejsce parkingowe na każde 20 $m^2$ powierzchni konsumpcyjnej,
   c) w przypadku lokalizacji usług handlu należy urządzić 1 miejsce parkingowe na każde 40 $m^2$, powierzchni sprzedaży,
   d) w przypadku lokalizacji innego rodzaju usług, należy urządzić 1 miejsce postojowe na 60 $m^2$, powierzchni użytkowej lokalu, jednak nie mniej niż 10 miejsc postojowych.

## Rozdział 3

### Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i bezpieczeństwa żeglugi

**§5.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury ustala się:

1) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych lub oczyszczonych ścieków w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i do ziemi,
3) projektowane nawierzchnie utwardzone powinny być szczelne, wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny,
4) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód do ziemi w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawiesin ogólnych nie była większa niż 100 mg/l, a węglowodorów ropopochodnych – nie większa niż 15 mg/l
5) wody deszczowe z terenu projektowanych usług przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach i osadnikach piasku i szlamu,
6) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich. Obowiązek zachowania rurociągów drenarskich i kanałów melioracji podstawowej,
7) zachodni fragment terenu o symbolu 5UT, MN znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Goleniowska" PLB 320012, a pozostały obszar planu o symbolu 2US, 5UT, MN sąsiaduje z obszarem specjalnym ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Szczeciński" PLH 320018, w związku z powyższym przy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji poszczególnych inwestycji.
8) w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków – tereny nie są objęte ochroną.

**§6.** Zgodnie z przepisami ochrony cywilnej ustala się:

1) niezależnie od zasilania ewentualnego sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw ze źródeł zastępczych wody pitnej dla ludności i do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych poprzez alternatywne zaopatrzenie w wodę ze studni publicznych lub miejsc wyznaczonych w obrębie kanału wodnego.
2) należy zapewnić objęcie terenu opracowania gminnym systemem wykrywania i alarmowania oraz systemem wczesnego ostrzegania o zagrożeniach,
3) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

**§7.** W zakresie bezpieczeństwa żeglugi projektowana przystań jachtowa w Stepnicy leży w obrębie pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych i ustala się:

1) na obszarach przywodnych w sąsiedztwie obrębie pasa technicznego wybrzeża morskich wód wewnętrznych realizacja wszelkich obiektów budowlanych w bezpośredniej styczności z pasem technicznym, winna posiadać dokumentację geotechniczną warunków posadowienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2) cały obszar planu leży w granicach pasa ochronnego morskich wód wewnętrznych.

3) wszystkie obiekty na obszarze planu, widoczne z obszaru morskich wód wewnętrznych, nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł jak również utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego,
4) oświetlenie terenu i planowanych obiektów nie może powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepianie" nawigatorów jednostek pływających lub podświetlania tła niekorzystnie wpływającego na widzialność świateł znaków nawigacyjnych,
5) wykorzystanie pasa technicznego do celów innych niż ochrona brzegu dopuszczalne jest za zgodą właściwego organu administracji morskiej, który jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania, stosownie do przepisów odrębnych,
6) pas nadbrzeżny (techniczny i ochronny) jest zliczony z mocy prawa do obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią – obowiązują ograniczenia i wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
7) lokalizowanie wszelkich obiektów budowlanych w pasie technicznym i w bezpośredniej z nim styczności w pasie ochronnym, powinno być poprzedzone ustaleniem geotechnicznych warunków posadowienia zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
8) na terenach, na których planowana jest modernizacja lub budowa ogólnodostępnych przejść lub zjazdów na plażę, należy przewidzieć – lokalizacja poza pasem technicznym – kompleksy sanitarne (toalety, prysznice) dla ludności korzystającej z plaży.

**§8.** W zakresie ochrony przeciwpowodziowej ustala się:
1) przy zabudowie mieszkaniowej podnieść rzędną korony wałów przeciwpowodziowych do 1,50 m,
2) zabudowę kubaturową posadowić na rzędnej 1,33 m n.p.m.
3) zabezpieczyć do wysokości 1,50 m korony wałów przy Łęckim Rowie oznaczonym na rysunku planu symbolem –WS / Zw.
4) W przypadku podniesienia całego terenu do rzędnej 1.33 m n.p.m, należy zabezpieczyć pasy techniczne dostępne do wód o szerokości 10m po każdej stronie rowu .

## Rozdział 4

## Ustalenia szczegółowe

**§9.** Na terenie o powierzchni 2,2 ha oznaczonym na rysunku symbolem 1 US ustala się:
1) przeznaczenie terenu – lokalizacja obiektów sportu i rekreacji w tym lokalizacji obiektów hotelowych, gastronomicznych, sportu i rekreacji, obiektów kultury i rozrywki oraz infrastruktury towarzyszącej i zieleni urządzonej.
2) Zasady zagospodarowania terenu:
a) maksymalna powierzchnia zainwestowania 60%, w tym powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych 40% powierzchni działki,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu,
c) maksymalna wysokość zabudowy do 15m,
d) geometria dachu - dla wszystkich obiektów dach płaski z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi,

e) dla nowo budowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów,
f) rozwiązania techniczne zabudowy powinny uwzględniać ustalenia rozdziału 2 § 7 pkt 1-5 w zakresie bezpieczeństwa żeglugi.
g) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 5m od dróg i 10 m od kanału Łącki Rów,
h) ustala się udział terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 30% powierzchni działki. Ustalenia dla tej funkcji terenu jak w § 11 pkt. 2 niniejszej uchwały.
3) zasady scalenia i podziału terenu, to możliwość wydzielenia działek dla poszczególnych inwestycji nie mniejszych niż 0,5 ha z liniami podziału prostopadłymi do dróg .
4) obsługa komunikacyjna z ulicy Portowej i dróg zewnętrznych poza obszarem planu.
5) obsługa inżynieryjna według ustaleń rozdziału 2 § 3.
6) ochrona środowiska według ustaleń rozdziału 3 § 5.

**§10.** Na terenie o powierzchni 1,5 ha oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 US ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: usług sportu i rekreacji wraz z zabudową małej architektury, obiektów kubaturowych obsługujących tereny sportu i rekreacji, obiekty gastronomii i handlu wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) obiekty sportu i rekreacji, w tym boiska sportowe, baseny otwarte i kryte, urządzenia i obiekty do rekreacji według ustaleń indywidualnych. Obiekty kubaturowe o maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%, obszaru działki przeznaczonej pod zabudowę,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu,
c) maksymalna wysokość dla zabudowy kubaturowej do 9,0 m.
d) geometria dachów - dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia 20-45%,
e) dla obiektów kubaturowych należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów i kolorystyki,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy 50m od podstawy wału przeciwpowodziowego i 10m od wałów Kanału Łąki Rów – według rysunku planu.
3) zasady scalenia i podziału: zakaz podziału terenu.
4) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej KDW poprzez most na Kanale Łącki Rów oraz według rozdziału 2 § 4 niniejszej uchwały.
5) obsługa inżynieryjna według ustaleń rozdziału 2 § 3 niniejszej uchwały.
6) zasady ochrony środowiska według ustaleń rozdziału 3 § 5 niniejszej uchwały.
7) w zakresie bezpieczeństwa żeglugowego według 3 § 7 niniejszej uchwały.
8) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej według 3 § 8 niniejszej uchwały.

**§11.** Na terenie o powierzchni 1,25 ha oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 U.MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług związanych z portem jachtowym, w tym hale szkutnicze, składy, magazyny, obiekty handlu, gastronomii socjalno-bytowe wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami i garażami. W części przylegającej do ulicy Słonecznej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, w tym powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych 40%, a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 25% powierzchni działki,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu, a zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 60% powierzchni działki,
c) maksymalna wysokość zabudowy do 15m, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m,
d) geometria dachów - dla wszystkich obiektów usługowych dach płaski z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się dachy strome o kącie nachylenia 30-45%,
e) dla nowo budowanych obiektów usługowych należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów i kolorystyki,
f) rozwiązania techniczne zabudowy powinny uwzględniać ustalenia rozdziału 2 § 7 pkt 1-5 w zakresie bezpieczeństwa żeglugi.
g) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 5m od dróg według rysunku planu,

3) zasady scalenia i podziału dla terenów usługowych, to możliwość wydzielenia terenów o powierzchni do 0,5 ha z liniami podziału prostopadłymi do ulicy Portowej. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istnieje możliwość utrzymania istniejącego podziału lub po scaleniu wydzielenia działek 600-800m$^2$ z zachowaniem frontu działki 18-20m.
4) obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych: Portowa, Słoneczna oraz Bolesława Domańskiego.
5) obsługa inżynieryjna według ustaleń rozdziału 2 § 3 niniejszej uchwały.
6) ochrona środowiska według ustaleń rozdziału 3 § 5 niniejszej uchwały.
7) w zakresie bezpieczeństwa żeglugowego według 3 § 7 niniejszej uchwały.
8) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej według 3 § 8 niniejszej uchwały.

**§12.** Na terenie o powierzchni 2,4 ha oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług remontowo-szkutniczych, hangary do remontu i przechowywania jachtów, magazyny obiekty handlu i obsługi administracyjno – socjalnej, stacja paliw wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną;
2) zasady zagospodarowywania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zainwestowania 60%, w tym powierzchnia zabudowy dla obiektów kubaturowych do 40% powierzchnia terenu;
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
c) maksymalna wysokość zabudowy do 15m;
d) geometria dachu – dla wszystkich obiektów dach płaski z możliwością ukrycia połaci dachowych za ścianami attykowymi;

e) dla nowobudowanych obiektów należy utrzymać jednorodny charakter wystroju zewnętrznego w zakresie elementów kompozycji architektonicznej elewacji, doboru materiałów i kolorystyki;
f) rozwiązania techniczne zabudowy muszą uwzględniać ustalenia rozdziału 3 § 7 pkt 1-5, w zakresie bezpieczeństwa żeglugi;
g) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- 5 m od linii rozgraniczającej drogi,
- 10 m od podstawy wału przeciwpowodziowego Kanału Łącki Rów;

3) zasady scalania i podziału
a) po scaleniu, minimalna powierzchnia działki budowlanej 4000m$^2$, przy froncie działki o szerokości minimum 50,0 m;
b) kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych do bezpośrednio przylegającej osi ulicy Portowej 90$^o$.
4) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDW – ul. Portowa;
5) obsługa inżynieryjna w infrastrukturę techniczną zgodnie z rozdziałem 2 § 3;
6) ustalenia w zakresie ochrony środowiska według rozdziału 3 § 5, a w zakresie bezpieczeństwa żeglugi rozdział 3 § 7 niniejszej uchwały;
7) ustalenia w zakresie ochrony przeciwpowodziowej. Tereny przylegające do Łąckiego Rowu leżące poniżej rzędnej poziomu terenu 1,50 m są zagrożone powodzią. Rzędną posadowienia obiektów kubaturowych w przypadku braku wałów przeciwpowodziowych ustala się na 1,33 m n.p.m.

**§13.** Na terenie o powierzchni 5,3 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 UT.MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) maksymalna powierzchnia zainwestowania do 25% dla zabudowy rekreacji indywidualnej i 35% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalna wysokość zabudowy do 7m terenów zabudowy rekreacji indywidualnej i do 9m zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
d) geometria dachów - dla wszystkich obiektów dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 30-45%,
e) wysokość elewacji frontowej do 5m,
f) minimalna szerokość frontu działki 20m,
g) powierzchnie dla działek budowlanych 500-800m$^2$,
h) zakaz grodzenia posesji betonowymi elementami prefabrykowanymi i innymi pełnymi elementami przesłaniającymi,
i) nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od granicy obszaru planu i 10m od kanału Łącki Rów,
3) zasady scalenia i podziału terenu:
a) po scaleniu, minimalna powierzchnia działki dla zabudowy rekreacji indywidualnej 500m$^2$ a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m$^2$,
b) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi dróg ustala się na 90$^o$,
4) obsługa komunikacyjna według rozdziału 2 § 4 niniejszej uchwały i poprzez teren 2US.

5) obsługa inżynieryjna według ustaleń rozdziału 2 § 3 niniejszej uchwały.
6) w części południowej przy kanale Rów Łącki występuje mały płat roślin podlegających ochronie prawnej (10m) - arcydzięgiel litwor, obszar ten należy wyłączyć z zainwestowania.
7) ochrona środowiska według ustaleń rozdziału 3 § 5 niniejszej uchwały.
8) w zakresie bezpieczeństwa żeglugowego według 3 § 7 niniejszej uchwały.
9) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej według 3 § 8 niniejszej uchwały.

**§14.** Na terenie o powierzchni 0,6 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem WS / Zw ustala się:

1) przeznaczenie terenu - wody kanału otwartego odwadniającego tereny sąsiednie wraz z zastawką od strony Zalewu Szczecińskiego i wałami przeciwpowodziowymi, przeznaczony do:
a) zachowania,
b) poszerzenia lub pogłębienia, w celu umożliwienia wpływania jednostek pływających,
c) skanalizowania i zakrycia w części istniejącego kanału Łącki Rów.

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego:
a) zachowanie kanału w stanie istniejącym i podwyższenie rzędnych wałów przeciwpowodziowych do wysokości 1,5m n.p.m.;
b) pogłębianie kanału do głębokości 2,5m z możliwością poszerzenia do szerokości 8m,
c) skanalizowanie i zakrycie kanału i przeznaczeniem jego powierzchni na ciągi komunikacji wewnętrznej w tym drogi o szerokości 5m, ścieżki rowerowe, ciągi piesze.
d) przy przeznaczeniu jak w punkcie 1a i 1b należy zachować zbocza i obrzeża kanału jako tereny ogólnodostępne z możliwością realizacji ciągów pieszych i rowerowych.
3) zasady scalenia i podziału terenu: obowiązuje zakaz podziału terenu w liniach rozgraniczających,
4) należy utrzymać równolegle do kanału 10 metrową strefę techniczną,
5) z zakresu ochrony środowiska – maksymalnie zachować drzewostany w sąsiedztwie brzegów, rowów i umożliwić sukcesje oraz nowe nasadzenia drzewostanów gatunkowo związanych z terenem Zatoki Stepnickiej.
6) obsługa komunikacyjna: dostępność do kanału po obu stronach jego brzegów i wałów przeciwpowodziowych.
7) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej według 3 § 8 niniejszej uchwały.

**§15.** Teren o powierzchni 0,25 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW
1) przeznaczenie terenu: droga obsługi wewnętrznej,
2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, część odcinka południowego drogi w obrębie terenu 1US – z możliwością zmiany jej przebiegu,
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowani terenu
a) szerokość w liniach rozgraniczenia 6m wg. rysunku planu,
b) nawierzchnia do modernizacji i utwardzenia,
c) dopuszcza się lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej i oświetlenia terenu,

4) zasady scalenia i podziału terenu - istnieje możliwość poszerzenia linii rozgraniczających drogę do 15m,
5) zasada obsługi komunikacyjnej
a) obsługa terenów przyległych,
b) włączenie się do dróg dojazdowych ul. Bolesława Domańskiego – poza granicami planu,

**§16.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 6E, 7E, 8E o pow. łącznej 0,07 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu: lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4kV i towarzyszącej infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu;
3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zabudowa kubaturowa o parametrach wynikających z zastosowanej technologii stacji transformatorowej,
   b) dopuszcza się stację słupową lub kontenerową o pow. zabudowy maksymalnie $16m^2$,
   c) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją – zieleń wewnętrzna naturalna, biologicznie czynna z nasadzeniami zieleni izolacyjnej,
   d) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń do kanalizacji.
4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują;
5) Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
a) wygrodzenie terenu w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych,
b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
6) zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu terenu funkcjonalnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
7) zasady obsługi komunikacyjnej: z dróg wewnętrznych KDW i przez teren 2US;
8) zasady obsługi infrastruktury technicznej:
   a) obsługa terenów sąsiednich w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną;
   b) zasilanie z linii elektroenergetycznej 15 kV;
9) sposób i termin dotychczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: użytkowanie dotychczasowe z zakazem zabudowy nie związanej z ustaloną w planie funkcję terenu.

**§17.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem Zw, o powierzchni 0,09 ha ustala się:

1) przeznaczenie terenu – wał przeciwpowodziowy przeznaczony do:
   a) zachowania i modernizacji w stanie istniejącym
   b) podwyższenia wysokości wału zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 § 8 niniejszej uchwały.
2) ustala się zakaz zabudowy w odległości 50m od strony zawietrznej wału.

**§18.**1 Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.
2. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia organicznego łąki klasy VI w ilości 9,2854 ha zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego pismo znak WRiOŚ-IV-EN-6080-43/08 z dnia 27.10.2008r.
3. Grunty orne i nieużytki pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 4,25 ha w tym RV – 0,94 h, RVI – 3,02 ha i N – nieużytek 0,29 ha – przeznacza się niniejszą uchwałą na cele nierolne i ustala się funkcje określone w niniejszym planie.
4. Do czasu wykorzystywania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe.

**§19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stepnica

**§20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stepnica.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Stepnica
Ryszard Ławicki