DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 14 września 2016 r.

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Muszyńska; ZUW
Data: 2016-09-14 09:58:02

Poz. 3449

UCHWAŁA NR XIII/143/16
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY

z dnia 4 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w obrębie ewidencyjnym Żarnowo – gmina Stepnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/64/15 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 8 października 2015 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębie ewidencyjnym Żarnowo – gmina Stepnica, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica" uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/313/06 z dnia 23 czerwca 2006 r. ze zmianami.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 66,3705 ha położony w rejonie miejscowości Łąka, którego granice przedstawiono na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną z zachowaniem istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz wprowadzeniem zakazu zabudowy na terenach rolniczych.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w obrębie ewidencyjnym Żarnowo – gmina Stepnica" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica – w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym lub równym 15°;

2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;

3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego;

4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem granicy frontowej działki lub innego elementu odniesienia;

6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem granicy działki;

7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa stanowi mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;

8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami budowlanymi do powierzchni działki budowlanej;

9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe;

10) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

11) zieleni krajobrazowej – należy przez to rozumieć roślinność o walorach wizualnych, estetycznych i przyrodniczych powstałą w wyniku wtórnej sukcesji lub sztucznego nasadzenia.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) granice strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego;

7) granice strefy „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

8) granice strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;

3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RM;

4) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RU;

5) tereny leśne oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL;

6) tereny zieleni krajobrazowej oznaczone symbolami 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 8ZK, 9ZK, 10ZK, 11ZK, 12ZK, 13ZK, 14ZK, 15ZK. 16ZK, 17ZK;

7) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP;

8) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R;

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS;

10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;

11) teren ciągu pieszego oznaczony symbolem KX.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:

a) od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:

a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem – 1,5 m,

b) taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni,

b) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

4) ustala się zasady sytuowania i parametry ogrodzeń:

a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg,

b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych z wyjątkiem ogrodzeń niesąsiadujących z drogami na terenach oznaczonych symbolami RM i RU,

c) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m, z dopuszczeniem na terenach oznaczonych symbolami RM i RU maksymalnej wysokości ogrodzeń – 2,0 m,

d) dopuszczenie wyższych ogrodzeń niż określone w lit. c) w przypadku spełniania funkcji ekranu akustycznego;

5) zakazuje się lokalizacji reklam;

6) dopuszcza się lokalizację szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 2,0 m^2;

7) ustala się ogólne zasady podziału terenów:

a) minimalne powierzchnie projektowanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) nie obowiązują minimalne powierzchnie i szerokości frontu projektowanych działek budowlanych w przypadku:

- realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- wydzielania dojść i dojazdów,

- regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, ZL, ZK, ZP, R i WS z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami RM i RU, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) zakaz lokalizowania biogazowni rolniczych, ferm drobiu i zwierząt futerkowych;

4) w zakresie ochrony gruntów i wód:

a) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg,

b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,

c) nakaz zachowania i zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz prowadzenia prac ziemnych mogących obniżyć zwierciadło wód gruntowych;

5) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

a) nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii,

b) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających ponadnormatywne oddziaływanie planowanych inwestycji w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza do wartości określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

- MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) nakaz zapewnienia standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi w budynkach biurowych i innych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem RU,

c) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;

7) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi,

8) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:

a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,

b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:

a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasów ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,

b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

10) w zakresie ochrony zieleni:

a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń w granicach obszaru objętego planem,

b) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) strefę „K" ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą założenie parkowe w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2ZP zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

a) zachowanie historycznych granic założenia krajobrazowego,

b) nakaz rewaloryzacji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, w tym uzupełniania ubytków w zadrzewieniu tymi samymi gatunkami drzew z zaleceniem stosowania gatunków trwałych i długowiecznych,

c) nakaz prowadzenia prac melioracyjnych ukierunkowanych na odtworzenie dawnego systemu wodnego oraz zachowanie naturalnych zadrzewień nad brzegami cieków wodnych,

d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

e) nakaz uzgodnienia z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków wszelkich prac renowacyjnych, porządkowych i wycinki drzew;

2) strefę „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1ZL, 2ZL, 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 16ZK, 1R, 2R, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 11WS, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 11KDW, 12KDW, KX zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

a) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamiania o zamiarze podjęcia prac ziemnych,

b) nakaz prowadzenia archeologicznych badań ratunkowych przed rozpoczęciem prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3) strefę „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w obrębie terenów oznaczonych symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 3MN/U, 4MN/U, RM, 2ZL, 6ZK, 7ZK, 8ZK, 12ZK, 13ZK, 17ZK, 1ZP, 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6WS, 9WS, 11WS, 12WS, 1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

a) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamiania o zamiarze podjęcia prac ziemnych,

b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

4) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszaru przestrzeni publicznej.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN o łącznej powierzchni 14,1154 ha:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej,

b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,50,

- minimalny – 0,05,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego i budynku gospodarczego – 50 m^2,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 5,5 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

e) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35° – 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,

g) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

h) pokrycie elewacji:

- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,

- zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,

- kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych – odcieni bieli, jasnoszarych, piaskowych, jasnobeżowych,

- nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej,

i) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

j) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;

5) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1000 m^2.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U o łącznej powierzchni 3,8768 ha:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w obrębie działki budowlanej,

b) budynków garażowo-gospodarczych w obrębie jednej działki budowlanej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,60,

- minimalny – 0,10,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego – 100 m^2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowego i budynku gospodarczego – 60 m^2,

e) maksymalna powierzchnia lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – 50% powierzchni budynku,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:

a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 9,0 m,

- budynku usługowego – nie więcej niż 7,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 5,5 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku usługowego i budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

e) dopuszcza się lokalizację lokalu usługowego wyłącznie w kondygnacji parteru,

f) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35° – 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

g) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,

h) pokrycie elewacji:

- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,

- zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,

- kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych – odcieni bieli, jasnoszarych, piaskowych, jasnobeżowych,

- nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej,

i) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego,

j) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego;

4) ustala się minimalną powierzchnię projektowanej działki budowlanej – 1000 m^2.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem RM o łącznej powierzchni 0,3856 ha:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej,

b) budynków inwentarskich,

c) budowli rolniczych,

d) budynków garażowo-gospodarczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,60,

- minimalny – 0,10,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków i budowli rolniczych:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

e) geometria dachu:

- dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35° – 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,

- dla budynku inwentarskiego i garażowo-gospodarczego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

- w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,

g) pokrycie elewacji:

- elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
- zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
- kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych – odcieni bieli, jasnoszarych, piaskowych, jasnobeżowych,
- nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej,

h) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego lub budynku inwentarskiego,

i) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub budynku inwentarskiego.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem RU o łącznej powierzchni 4,7888 ha:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków inwentarskich,

b) budowli rolniczych,

c) budynków biurowo-administracyjnych i socjalnych,

d) budynków garażowo-gospodarczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 1,00,
- minimalny – 0,10,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków i budowli rolniczych:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne,

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

e) dowolna geometria dachu,

f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL o łącznej powierzchni 2,8437 ha:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń melioracyjnych;

2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 8ZK, 9ZK, 10ZK, 11ZK, 12ZK, 13ZK, 14ZK, 15ZK. 16ZK, 17ZK o łącznej powierzchni 1,9359 ha:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) urządzeń melioracyjnych;

2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP o łącznej powierzchni 1,9289 ha:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury,

b) placów zabaw dla dzieci,

c) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R o łącznej powierzchni 30,5099 ha:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń melioracyjnych;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

§ 18. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS o łącznej powierzchni 1,5491 ha:

1) ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń wodnych;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 80%.

§ 19. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem w granicach:

1) obszaru Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński" PLH 320018;

2) obszaru Natura 2000 „Łąki Skoszewskie" PLB 320007.

§ 20. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się obszary oznaczone na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 8, o szerokości po 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych połączonych z drogą wojewódzką nr 111 (ul. Staropolska) poza granicami obszaru objętego planem,

b) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW o łącznej powierzchni 4,4171 ha:

- szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- jedno- lub dwustronne chodniki albo ścieżki pieszo-rowerowe,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dla terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX o łącznej powierzchni 0,0193 ha:

- szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:

- 2 stanowiska postojowe na każdy 1 lokal mieszkalny,

- 1 stanowisko postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych,

- 1 stanowisko postojowe na każdych 3 zatrudnionych na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

e) nakaz wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach Ø 32-100 mm,

b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,

c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) nakaz odprowadzenia ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej o parametrach Ø 150-1000 mm,

b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem ich odprowadzania do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dróg, parkingów i placów do projektowanej kanalizacji deszczowej o parametrach Ø 100-300 mm,

c) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 25 mm,

b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci gazowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 23. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 24. Zmienia się przeznaczenie użytków rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze klasy RV o powierzchni 22,7701 ha i klasy RVI o powierzchni 0,6742 ha.

§ 25. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w wysokości 20%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stepnica.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Stepnicy

Ryszard Ławicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY TERENY W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM ŻARNOWO - GMINA STEPNICA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../...../..... RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY Z DNIA ..... R.
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO Z DNIA ..... POZ. .....

SKALA 1:1000

