DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 października 2019 r.

Poz. 5067

Elektronicznie podpisany przez:
Ewa Muszyńska; ZUW
Data: 10.10.2019 12:06:11

UCHWAŁA NR VI/76/19
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY

z dnia 12 września 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XIX/203/17 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 27 czerwca 2017 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny w obrębie ewidencyjnym Stepniczka – gmina Stepnica, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica", uchwalonej Uchwałą Nr XXVIII/295/18 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 10 października 2018 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 44,87 ha położony w rejonie miejscowości Stepniczka, którego granice przedstawiono na rysunku planu.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oraz zabudowy rekreacji indywidualnej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny w obrębie ewidencyjnym Stepniczka – gmina Stepnica" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica – w skali 1:2000, 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 20°;
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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku, altany i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem granicy działki;
6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami, altanami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe;
8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
9) 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, cyfrowymi i literowymi;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) granice strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
7) zasięg obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%);
8) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U;
3) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML;
4) tereny zieleni krajobrazowej oznaczone symbolami 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 8ZK, 9ZK, 10ZK, 11ZK, 12ZK, 13ZK, 14ZK, 15ZK;
5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS;
7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW;
9) teren ciągów pieszo-jednych oznaczone symbolami 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX, 7KDX, 8KDX, 9KDX, 10KDX, 11KDX;
10) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX.

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

1) ustala się lokalizację budynków, altan i wiat 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:
      - okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem – 1,5 m,
      - taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – 1,3 m,

b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,

d) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się odsunięcie nowoprojektowanych części od obowiązującej linii zabudowy,

e) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych, altan i wiat od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,

f) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;

2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) 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;

3) w zakresie ochrony przed hałasem:

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

- MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

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

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

5) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:

a) nakaz wykorzystania mas ziemnych o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w 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;

6) 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 technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,

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

7) w zakresie ochrony zieleni – 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 „WIII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 14ZK, 15ZK, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1WS, 2WS, KD-Z, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX, 7KDX, 8KDX, 9KDX, 10KDX, 11KDX, 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 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.
2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszaru przestrzeni publicznej ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem KD-Z zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia wszystkich terenów objętym planem w granicach obszaru Natura 2000 „Łąki Skoszewskie" PLB 320007;
2) nakaz sytuowania posadzki parteru projektowanych budynków na wysokości nie niższej niż 1,3 m n.p.m. w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym parametry nowo wydzielanej działki budowlanej nie mogą być mniejsze niż określone w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
   a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
   b) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m,
   c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 60° do 120°;
4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w niniejszej uchwale.

§ 12. 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 6, o szerokości po 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony.

§ 13. 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 oraz ciągów pieszo-jezdnych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym
      - istniejące i projektowane zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 111 (ul. Wolińska) dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych,

- zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 111,

b) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego symbolem KD-Z o łącznej powierzchni 0,73 ha:
- zachowanie istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 111,
- szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dwustronne chodniki albo ścieżki pieszo-rowerowe,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wyłącznie poza jezdnią,

c) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW o łącznej powierzchni 4,97 ha:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 do 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- jedno- lub dwustronne chodniki albo ścieżki pieszo-rowerowe,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dla terenów ciągów pieszo-jednych oznaczonych symbolami 1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX, 7KDX, 8KDX, 9KDX, 10KDX, 11KDX o łącznej powierzchni 0,95 ha:
- szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dla terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX o łącznej powierzchni 0,54 ha:
- szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
- 2 miejsca postojowe na każdy 1 lokal mieszkalny,
- 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- 1 miejsce postojowe na każdy 1 budynek rekreacji indywidualnej,

g) nakaz wyznaczenia co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o parametrach Ø 32-100 mm,
b) zachowanie 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, szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej o parametrach Ø 100-300 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 25 mm,
b) zachowanie istniejącej sieci gazowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
b) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii.

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

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN o łącznej powierzchni 17,80 ha:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
   b) budynków garażowo-gospodarczych, altan i wiat,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny – 0,75,
      - minimalny – 0,05,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – 50 m^2,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty – 50 m^2,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy altany – 35 m^2,
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   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, altany i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,
   c) maksymalna liczba kondygnacji:
      - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
      - dla budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
   d) 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, altany i wiaty – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
   e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,
   f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
   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 przybudowanego do budynku mieszkalnego,

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

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

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U o łącznej powierzchni 8,15 ha:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, budynku usługowego albo budynku mieszkalno-usługowego,

b) budynków garażowo-gospodarczych, altan i wiat,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,90,
- minimalny – 0,10,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

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

d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego – 60 m^2,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty – 50 m^2,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy altany – 35 m^2,

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

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

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

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, altany i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,

c) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku usługowego, budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,

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

e) 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, altany i wiaty – 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) 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, budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego,

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

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

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML o łącznej powierzchni 4,54 ha:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków rekreacji indywidualnej,
   b) altan i wiat,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - maksymalny – 0,90,
      - minimalny – 0,10,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy wiaty – 25 m^2,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy altany – 35 m^2,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna wysokość:
      - budynku rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 9,0 m,
      - altany i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,
   c) maksymalna liczba kondygnacji:
      - dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne,
      - dla altany i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
   d) geometria dachu:
      - dla budynku rekreacji indywidualnej – dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35° – 45°, dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
      - dla altany i wiaty – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
   e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,
   f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m^2.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZK, 2ZK, 3ZK, 4ZK, 5ZK, 6ZK, 7ZK, 8ZK, 9ZK, 10ZK, 11ZK, 12ZK, 13ZK, 14ZK, 15ZK o łącznej powierzchni 6,19 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 działki – 80%.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP o łącznej powierzchni 0,87 ha:

1) dopuszcza się lokalizację:
   a) obiektów i urządzeń rekreacyjnych,
   b) placu 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 – 80%.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS o łącznej powierzchni 0,13 ha:

1) ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) urządzeń wodnych.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 21. Zmienia się przeznaczenie użytków rolnych na cele nierolnicze klasy RV o powierzchni 4,33 ha, RVI o powierzchni 20,17 ha, RVIz o powierzchni 3,48 ha i B-RVI o powierzchni 0,61 ha, łąk klasy ŁIV o powierzchni 8,84 ha i ŁV o powierzchni 4,11 ha, pastwisk klasy PsV o powierzchni 0,86 ha i PsVI o powierzchni 0,2403 ha.

§ 22. 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 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) w wysokości 30%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Stepnicy

Agnieszka Makowska

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

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/76/19 **RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY Z DNIA** 12 września 2019 **R.**
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO Z DNIA ..... POZ. .....



OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICE STREF "WII" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ
- ML — TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ZK — TERENY ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KD-Z — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX — TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KX — TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
- ZASIĘG OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (p=0,2%)
- PASY OCHRONNE NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
- LINIE WYMIAROWE [m]

OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 "ŁĄKI SKOSZEWSKIE" PLB 320007

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEPNICA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:10 000

UŻYTKOWANIE TERENU

KOMPLEKSY PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ GLEB

GRUNTY ORNE
- RIIIB/C RDCHOWE

UŻYTKI ZIELONE
- PRZEWAŻNIE RDCHOWE
- RIVB/C RDCHOWE

LASY
- LITERY NAZEWNICTWA GOŁDBOWA I TOKSTA

WODY POWIERZCHNIOWE
- RZEKI, KANAŁY, TORFY WIELOFUNKCYJNE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA ISTNIEJĄCA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE SN ISTNIEJĄCE
- PROJEKTOWANE SKRZYŻOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

SIEĆ DROGOWA
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI GMINNE

OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W-II" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "W-IIB" OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STREFY FUNKCJONALNE
- STREFY FUNKCJI PRZEDSIĘBIORCZEJ Z USŁUGAMI
- STREFY FUNKCJI PARTERCE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/76/19
Rady Miejskiej w Stepnicy
z dnia 12 września 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w obrębie ewidencyjnym Stepniczka – gmina Stepnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) Rada Miejska w Stepnicy rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięć Burmistrza Miasta i Gminy Stepnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny położone w obrębie ewidencyjnym Stepniczka – gmina Stepnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 3 kwietnia 2019 r. do 10 maja 2019 r. i w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 22 maja 2019 r. oraz podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 czerwca 2019 r. do 5 lipca 2019 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 19 lipca 2019 r., Rada Miejska w Stepnicy rozstrzyga, co następuje:

Uwaga złożona przez: osobę prawną:

a) nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 155, obręb Stepniczka,
b) treść uwagi: ustalenie na terenie oznaczonym 9MN nieprzekraczalnej linii zabudowy zamiast obowiązujących jak obecnie. Zmiana ta jest konieczna ze względu na fizyczne pokrycie geodezyjnego terenu działki z terenem 9MN jeśli chodzi o przyszłościowy podział,
c) rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona,
d) uzasadnienie: ustalone w planie miejscowym obowiązujące linie zabudowy mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego poprzez określenie precyzyjnej lokalizacji elewacji frontowych budynków względem linii rozgraniczającej tereny różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/76/19
Rady Miejskiej w Stepnicy
z dnia 12 września 2019 r.

w sprawie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym tereny w obrębie ewidencyjnym Stepniczka – gmina Stepnica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zmianami) Rada Miejska w Stepnicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym tereny położone w obrębie ewidencyjnym Stepniczka – gmina Stepnica, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stepnica;
3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stepnica;
4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
   a) dotacji Unii Europejskiej,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.