DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 23 kwietnia 2026 r.

Poz. 1907

Podpisany przez:
Karol Łukasz Śmist
Data: 23.04.2026 12:09:03

UCHWAŁA NR XIV/157/26
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY

z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, 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 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) oraz Uchwałą Nr VII/77/25 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica, uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica", uchwalonej Uchwałą Nr XXXI/365/23 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 16 marca 2023 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu".

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica" w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – 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 – załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1.
Ustalenia 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 łączący obie funkcje;

3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;

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) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

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

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

7) granice stref sanitarnych cmentarza;

8) granice obszaru wizury nabieżnika Stepnica Port.

§ 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, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U;

3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1RZM;

4) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL;

5) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR.

§ 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) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,

   b) 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;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) w zakresie ochrony gruntów i wód:

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

b) nakaz zachowania i zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych,

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

3) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach oznaczonych symbolami:

- MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

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 zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie;

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

a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na 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 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) w zakresie ochrony zabytków:

a) nakaz ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- Stepnica, ul. Bolesława Chrobrego 56 – chałupa,

- Stepnica, ul. Bolesława Chrobrego 51 – budynek mieszkalny,

b) dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- nakaz zachowania historycznej bryły i elewacji budynków,

- nakaz zachowania formy i dawnych podziałów otworów okiennych oraz drzwi zewnętrznych;

- nakaz zachowania historycznych elewacji budynków bez docieplenia zewnętrznego;

2) ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;

3) 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 przestrzeni publicznych.

§ 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) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem, wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed skutkami powodzi;

2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określonych w niniejszej uchwale, wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach krajobrazu priorytetowego „Łąki Skoszewskie” (ID 1846), zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) nie wskazuje się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy czym parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojść i dojazdów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 5;

2) strefę kontrolowaną zmniejszoną gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 relacji Stepnica – Recław (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1988) o maksymalnym zasięgu 30,0 m, tj. po 15,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie oraz użytkowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych;

3) strefę kontrolowaną zmniejszoną gazociągu wysokiego ciśnienia DN50 relacji odgałęzienie Stepnica (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1991) o maksymalnym zasięgu 70,0 m, tj. po 35,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie oraz użytkowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych.

4) strefy sanitarne cmentarza, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących żywność w odległości od linii rozgraniczających teren cmentarza:

   a) 50 m w przypadku zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,

   b) 150 m w przypadku zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidulanych;

5) obszar wizury nabieżnika Stepnica Port, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń technicznych oraz oświetlenia mogącego utrudniać identyfikację staw, świateł i innych znaków nawigacyjnych.

§ 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 dróg lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

      - przyległą drogę wojewódzką nr 111 dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych,

   b) parametry terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:

      - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

      - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) parametry terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR:

- lokalizacja dróg wewnętrznych,

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) 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,

f) 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 sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;

6) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych:

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej do 150 kW lub zamontowanych na budynkach, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

b) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej do 150 kW lub zamontowanych na budynkach, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

Rozdział 2.
Ustalenia 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, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 12;

2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12:

   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) nadziemna intensywność zabudowy:

      - maksymalny – 0,50,

      - minimalny – 0,00,

   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

   a) maksymalna wysokość:

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

      - budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,

   b) maksymalna liczba kondygnacji:

      - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

      - dla budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,

   c) geometria głównych połaci dachowych:

      - 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 płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

   d) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha w rąbek stojący,

   e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna powierzchnia – 1 000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 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:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 12;

2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12:

   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

   b) budynków mieszkalno-usługowych,

   c) budynków usługowych,

   d) budynków garażowo-gospodarczych, altan i wiat,

   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) nadziemna intensywność zabudowy:

      - maksymalny – 0,60,

      - minimalny – 0,00,

   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

   a) maksymalna wysokość:

      - budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 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,

   b) 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,

   c) geometria głównych połaci dachowych:

      - 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 płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

   d) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha w rąbek stojący,

   e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu,

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna powierzchnia – 1 000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1RZM:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i § 12;

2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i § 12:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

b) budynków inwentarskich,

c) budynków garażowo-gospodarczych, altan i wiat,

d) budowli rolniczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalny – 0,60,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

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

- budynku inwentarskiego – nie więcej niż 9,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – nie więcej niż 9,0 m,

- budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego i budynku inwentarskiego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,

c) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku mieszkalnego i budynku inwentarskiego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,

- dla budynku, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 30° – 45°,

d) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,

e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 18. 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

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

§ 20. 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 WYBRANE TERENY POŁOŻONE NA OBSZARZE MIASTA STEPNICA, GMINA STEPNICA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV/157/26 RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY Z DNIA 26 MARCA 2026 R.

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANDARDZIE ODRÓŻNIAJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZARY ZAISTNIAŁE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE STREF ŚWIATŁOWYCH OMEN/ATAZA
- GRANICE OBSZARU WIEJSKI NARĘDZIMA STEPNICA PORT
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁ. UŻŁUG
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDL — TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "ŁĄKI SKOSZEWSKIE" PLB320007
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "ZALEW SZCZECIŃSKI" PLB320009
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "PUSZCZA GOLENIOWSKA" PLB320012
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "LUDOE ODRY I ZALEW SZCZECIŃSKI" PLH320018
- ZASIĘG OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST MAŁE I WYNOSI 0,2%
- GRANICE KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "ŁĄKI SKOSZEWSKIE" (ID 1946)
- PAS TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220KV/400 NAPIĘCIA
- STREFA KONTROLOWANA SZCZOŁUSKI WYDOBYCIU CZŁOWEKA
- ROWY MELIORACYJNE
- LINIE WYBRAŃCZE [m]

N

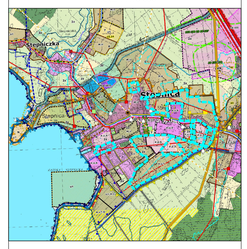
SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 140 150 180 200 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 5
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEPNICA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

SKALA 1:10 000



LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE
- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA

GRANICE ADMINISTRACYJNE
- GRANICA PAŃSTWA
- GRANICA GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICA PASA TECHNICZNEGO
- GRANICA PASA OCHRONNEGO
- GRANICA PORTU MORSKIEGO

HIERARCHIA SIECI OSADNICZEJ
- STOLICE GMIN
- OŚRODKI PODSTAWOWE
- OŚRODKI SUBREGIONALNE
- KOLONIE, LEŚNICZÓWKI, SADOWE

UŻYTKOWANIE TERENU

KOMPLEKSY PRZESTRZENNEGO WALKI/ZAGOSPODAROWANIA

GRUNTY ORNE
- KOMPLEKSY PRZESTRZENNE
- NIEKOMPLEKSYPNE

UŻYTKI ZIELONE
- ŚRÓDMIEJSKIE PARKI
- NIEKOMPLEKSYPNE

NIENOŚNE
- TERENY WALKI/ZAGOSPODAROWANIA
- NIEUŻYTKI NATURALNE/ZMIENIONE
- WYŁĄCZONE

LASY
- LASY NIEKOMPLEKSYPNE SOLIDARNOŚCI I KOMITETU

TERENY ZIELONE
- PARKI ŚRÓDMIEJSKIE I LEŚNE
- STANOWISKOWE PRZYCHODZIŁOWE I CMENTARNE

KOMPLEKSY PRZESTRZENNE TERENU
- TERENY ZABUDOWANE I ZAGOSPODAROWANE
- TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ I SKŁADOWE
- TERENY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- CMENTARZ KOMUNALNY
- TERENY PORTOWE
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE

WODY POWIERZCHNIOWE
- PŁYWAJĄCE WODY ŚRÓDLĄDOWE
- JEZIORA I ZALEWY
- RZEKI, KANAŁY, RYNNY MELIORACYJNE
- KIERUNKI PRZEPŁYWU WÓD
- STREFY WODOWALNE
- ZLEWNI WODNYCH I PODZLEWNI
- ZLEWNI WODNYCH RZĘDOWYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- SIEĆ WODOCIĄGOWA OTPĘDCZA
- SIEĆ KANALIZACYJNA SYFONICZA
- SIEĆ KANALIZACYJNA PRZEBIETNIOWA (nadrzędna I i II)
- ISTNIEJĄCA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW (DO ROZBUDOWY)
- PROJEKTOWANA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE WN WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE WN WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE SN ISTNIEJĄCE
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE SN PROJEKTOWANE
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE SN I NN PROJEKTOWANE
- PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA 110/15 kV
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE (SLS, K itd.)
- ISTNIEJĄCE TELEKOMUNIKACYJNE LINIE KABLOWE
- ISTNIEJĄCA CENTRALA TELEFONICZNA
- ISTNIEJĄCY HYDRANT WEWNĘTRZNY
- ISTNIEJĄCE STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- ISTNIEJĄCE RADIOLINIE
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA "TERMINAL LNG ŚWINOUJŚCIE - POINT MEDEA GAZOCIĄG"
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA - ODBIÓRY/ZASILANIE
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCE STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE – II STOPNIA
- PROJEKTOWANE STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE – II STOPNIA

SIŁOWNI WIATROWE
- ZWOJE ISTNIEJĄCE
- ZWOJE WYBUDOWANE
- ZWOJE PROJEKTOWANE
- ZWOJE ZARANIE

TRASY ROWEROWE
- PROJEKTOWANA WIĘDZYNARODOWA TRASA ROWEROWA
- PROJEKTOWANA REGIONALNA TRASA ROWEROWA

ELEMENTY ŚRODOWISKA NATURALNEGO STAN AKTUALNY I PROJEKTOWANY

STAN AKTUALNY
- REZERWATY PRZYRODY (R) – PNZ
- OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW (OSO) NATURA 2000 ZALEW SZCZECIŃSKI
- OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW (OSO) NATURA 2000 ŁĄKI SKOSZEWSKIE
- POMNIKI PRZYRODY (P) – PNZ
- STREFY OCHRONNE WIEJSC KUCIŃSKI I REGULARNEGO PRZEBIEGANIA ZWIERZĄT OBJĘTYCH OCHRONĄ GATUNKOWĄ, ŁAŚ OCHRONNE

PRZYSTOSOWANE FORMY OCHRONY
- OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY SIEDLISK (SOS) NATURA 2000 OBSZAŁ ŁĄKI SKOSZEWSKIE
- OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY SIEDLISK (SOS) NATURA 2000 PUSZCZA GOLENIOWSKA
- OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY SIEDLISK (SOS) NATURA 2000 DOLINA GŁĘBOKOWSKA

PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY
- REZERWATY PRZYRODY (R) – PNZ
- OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (OCHK)
- POMNIKI PRZYRODY (P) – PNZ
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE PRZYRODY NIEOŻYWIONEJ (SDU)
- UŻYTKI EKOLOGICZNE (UE) – WZU
- ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE (ZPK) – ZPKK

WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE
- OBSZAŁ WZG PODZIEMNYCH – GWB
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH – GWB
- TERENU ZAGROŻONE KONIECZNOŚCIĄ OBJĘCIA WZG PODZIEMNYCH
- KIERUNKI PRZEPŁYWU WÓD PODZIEMNYCH W RÓŻNYCH UŻYTKOWANI

KOPALINY
- OBSZAŁ UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA TORFU "GŁĘBOKOŚĆ"
- OBSZARY PERSPEKTYWICZNE DLA UDOKUMENTOWANIA ZWIĄZKÓW WĘGLOWO-PIASZCZYSTYCH
- OBSZARY PERSPEKTYWICZNE DLA UDOKUMENTOWANIA ZWIĄZKÓW WĘGLOWO-PIASZCZYSTYCH ZŁOŻ

TERENY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

ZAGROŻENIE ZJAWISKAMI NATURALNYMI
- OBSZAŁ NATURALNEGO ZAGROŻENIA ZALEWOWEGO
- STREFA WIŃNICZA
- STREFA AKUMULACYJNA
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI (RZGW WYSTĘPOWANIA 1%)
- POLDERY I TERENY ZALEWOWE
- TERENY ZAGROŻONE WYSTĘPOWANIEM MASOWYCH RUCHÓW PRZYPOWIERZCHNIOWYCH

INNE TERENY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
- PAS ZLEWOWY
- OBSZAŁ STYCHNOŚCI/ZAGROŻENIA NA RZECZ OCHRONY WYBRZEŻA
- OBSZARY GÓRNICZE
- OBSZARY PERSPEKTYWICZNE DLA UDOKUMENTOWANIA ZWIĄZKÓW WĘGLOWO-PIASZCZYSTYCH
- OBSZARY PERSPEKTYWICZNE DLA UDOKUMENTOWANIA ZWIĄZKÓW WĘGLOWO-PIASZCZYSTYCH
- OBSZARY PERSPEKTYWICZNE DLA UDOKUMENTOWANIA ZWIĄZKÓW WĘGLOWO-PIASZCZYSTYCH ZŁÓŻ/OBSZARÓW

INNE OBSZARY CENNE DO ZACHOWANIA
- NIEUŻYTKI NATURALNE/ZMIENIONE (kwalifikujące się/objęte) I ŚRÓDMIEJSKIE, OCZKA WODNE, ZAKRZEWIENIA NA TERENACH KOMASACYJNYCH I INNE
- CENNY STAN KRAJOBRAZU – PARKI KRAJOBRAZOWE (PK)
- CENNY STAN KRAJOBRAZU – WYJĄTKOWO CIEKAWY O UNIKATOWYCH

OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
- STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- KLEJE PRZESTRZENNE

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "A" ST. I ŚCISŁEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "AZ" I "AZK" ŚCISŁEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STREFY FUNKCJONALNE
- STREFA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ I REKREACYJNO-CRAZ USŁUGOWEJ
- STREFA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- STREFA FUNKCJI SAMOZAJĘCZYCH PRODUKCYJNYCH I SKŁADOWO-MAGAZYNOWYCH
- STREFA FUNKCJI USŁUGOWYCH PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWO-MAGAZYNOWYCH ORAZ KOMUNIKACYJNYCH
- STREFA LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
- STREFA FUNKCJI REKREACJI
- OBSZARY PRZEPROWADNIOWYCH ZALESIEŃ
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- OBSZARY OBSŁUGOWE WYMAGAJĄCE/PLANOWANE MPZP
- STREFY OSŁONY/WARIO ELEKTROWNIE WIATROWYCH Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- STREFY OCHRONNE ELEKTROWNIE WIATROWYCH/ZWOJU
- POTENCJALNE OBSZAŁY CENNEJ PRZYRODNIE CHRONIONEJ
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/157/26
Rady Miejskiej w Stepnicy
z dnia 26 marca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), oraz wykazu uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas konsultacji społecznych w dniach od 19 grudnia 2025 r. do 26 stycznia 2026 r., Rada Miejska w Stepnicy nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/157/26
Rady Miejskiej w Stepnicy
z dnia 26 marca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, 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 2024 r. poz. 1130 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 2025 r. poz. 1153 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 wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:
   1) rozbudowa dróg lokalnych i dojazdowych;
   2) rozbudowa 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”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/157/26
Rady Miejskiej w Stepnicy
z dnia 26 marca 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę