

**UCHWAŁA NR XXXI/333/14  
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY**

z dnia 24 czerwca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 74/3 oraz części działki drogowej nr 75, obręb Jarszewko.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i Dz. U. z 2014 r. poz. 379) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XX/220/13 Rady Gminy Stepnica z dnia 25 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 74/3 oraz części działki drogowej nr 75, obręb Jarszewko, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stepnica, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/313/06 Rady Gminy Stepnica z dnia 23 czerwca 2006 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXI/202/2009 Rady Gminy Stepnica z dnia 10 lipca 2009 roku, Uchwałą Nr IV/33/11 Rady Gminy Stepnica z dnia 28 marca 2011 roku, Uchwałą Nr XVII/180/12 Rady Gminy Stepnica z dnia 26 listopada 2012 roku, **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 74/3 oraz części działki drogowej nr 75, obręb Jarszewko.**

2. Granice planu obejmują obszar o powierzchni 6,137 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 74/3 oraz części działki drogowej nr 75, obręb Jarszewko”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stepnica dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej);
- 4) granice strefy „W-III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 5) obszar 100% biologicznie czynny, z zachowaniem naturalnego ukształtowania terenu (opisany w §6 ust. 5),
- 6) drzewa istniejące;

- 7) punkty kompozycyjne;
- 8) symbole i oznaczenia terenów;

2. Dodatkowe oznaczenia graficzne, które nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- 1) proponowany podział działek,
- 2) proponowana lokalizacja zabudowy.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia od 0,5° do 15°;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć formę przekrycia budynku o kącie nachylenia większym lub równym 25°;
- 3) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 6) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu pochylego;
- 7) **liczbie kondygnacji nadziemnych** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, generujące także powstanie podziałów geodezyjnych;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
  - b) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, przy której bezpośrednio musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
  - b) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, rury spustowe do 0,50 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,**
- 11) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

- 13) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 14) **punkcie kompozycyjnym** - należy przez to rozumieć: obiekt lub część obiektu o wysokości wyższej o 25% od wartości, jaką podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów na powierzchni max 25% rzutu budynku;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 16) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny dachu lub do najwyższej położonej kalenicy;
- 17) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, trwałymi i dobrymi jakościowo materiałami budowlanymi i wykończeniowymi;
- 18) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (lub zespół takich budynków), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 19) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (lub zespół takich budynków), służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku;
- 20) **budynku garażowym** – należy przez to rozumieć budynek nawiązujący architektonicznie i kolorystyką elewacji do bryły budynku mieszkalnego, o maksymalnej wysokości do 5,5 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° oraz powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>, przeznaczony do przechowywania samochodu lub innego pojazdu mechanicznego;
- 21) **budynku gospodarczym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek nawiązujący architektonicznie w zakresie kąta pochylenia dachu i kolorystyki elewacji do bryły budynku mieszkalnego, o maksymalnej wysokości do 5,5 m i kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° oraz powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>, przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu służących mieszkańcom budynku mieszkalnego.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów**

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, określone w §14;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**, określone w §15;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, opisany w § 16;
- 4) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, opisane w § 17;
- 5) tereny dróg dojazdowych, określone w §11 i w §20, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** ;

- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, określone w §11 i w §20;
- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**, określone w §11 i w §20;
- 8) teren infrastruktury technicznej, opisany w §12 i §18, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** – elektroenergetyka.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionej przeznaczenia terenu, krajobrazu;
- 3) nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych. Dotyczy to także obiektów małej architektury;

2. Na terenach zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) nakazuje się realizację elewacji (pierzeli) o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów wg następujących zasad:
  - a) dopuszcza się wyłącznie reklamy związane z działalnością prowadzoną na terenie danej nieruchomości,
  - b) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących,
  - c) zakazuje się lokalizacji reklam typu LED.

3. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako reprezentacyjną i urządzoną.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 6. 1. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Łąki Skoszewskie” (PLB320007), dla którego obowiązuje stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu.

3. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienia. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie zgody wymaganej przepisami.

4. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów (zgodnie z rysunkiem planu) oraz dopuszcza się wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy oraz przebiegiem jezdni drogi **KDD.1**.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **MN.1**, **MN.6**, **MN.7**, ustala się obowiązek pozostawienia części terenu, jako obszaru 100% biologicznie czynnego, z zachowaniem istniejącej roślinności i naturalnego ukształtowania terenu, oznaczonego zielonym szrafem zgodnie z rysunkiem planu.

6. Na terenie oznaczonym symbolem **MN.5a** dopuszcza się zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu wyłącznie pod warunkiem przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej i przeniesienia istniejących na tym terenie stanowisk kocanki piaskowej na inny teren o podobnych warunkach siedliskowych.

7. W przypadku natrafienia na obszarze przeznaczonym pod zabudowę, na stanowiska populacji jaszczurki zwinki, ustala się konieczność przeprowadzenia kompensacji przyrodniczej i przeniesienia istniejących na tym terenie stanowisk na inny teren o podobnych warunkach siedliskowych przed realizacją poszczególnych inwestycji.

8. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

9. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

10. Ustala się konieczność uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej, w szczególności w wodociąg i kanalizację sanitarną.

11. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm.

12. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

13. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.

14. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

15. W przypadku budowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

16. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy **W.III**, ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala się:

- obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 1 oraz w § 7.

## **Rozdział 7.**

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Dopuszcza się przeprowadzanie scaleń, podziałów oraz „scaleń i podziałów” terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek w poszczególnych terenach elementarnych.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału działek zgodnie z liniami przedstawionymi na rysunku planu.

3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia innych podziałów działek budowlanych, niż podane na rysunku planu z zachowaniem parametrów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

## **Rozdział 8.**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDD**, **KDW**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) podział na następujące klasy dróg:

- a) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,

- 2) podział na następujące kategorie dróg:

- a) drogi publiczne;
- b) drogi niepubliczne.

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
  - a) 2 stanowiska, w garażu lub na powierzchni terenu, na każde mieszkanie w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinym,
  - b) 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektów handlowych i powierzchni użytkowej usług,
  - c) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, turystyki, wypoczynku i rekreacji,

- d) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych osób, przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków;
- 2) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc dostawy towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi w pkt.1;
- 3) dopuszczenie realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg;
4. W zakresie dróg rowerowych ustala się: dopuszczenie ruchu rowerowego w drogach dojazdowych i wewnętrznych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 12. 1.** W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanego grupowego systemu wodociągowego, połączonego z układem zewnętrznym;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej poprzez hydranty;
- 5) budowę nowych ujęć wody, zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie zasad zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, po uprzednim rozpoznaniu hydrogeologicznym.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości bezpośredniego podłączenia do istniejącej w drodze KDD kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków na terenie komunikacji oznaczonym symbolem KDW z dopuszczeniem prowadzenia przewodów tłocznych do najbliższego odbiornika;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 2) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności na danej działce;
- 3) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 4) dopuszczenie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
- 5) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 300 mm.

4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez stację redukcyjno pomiarową I-go stopnia (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem);
- 2) nakaz zasilania obszaru objętego planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci gazowej średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym;
- 3) nakaz prowadzenia sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg - poza jezdniami, o średnicach nie mniejszych jak dn 25 mm;
- 4) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania, dla celów bytowych i grzewczych gazu bezprzewodowego do czasu realizacji sieci gazowej.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ucieplnienie w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV;
- 2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej jako wolnostojącej małowymiarowej na terenie oznaczonym symbolem E,
- 3) nakaz zasilania obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
- 4) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdniami;
- 5) nakaz lokalizowania instalacji oświetlenia na wszystkich drogach;

7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:

- 1) Dopuszczenie budowy telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
- 2) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających dróg.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
- 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

## **Rozdział 10.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.



2. W czasie realizacji inwestycji dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, dla potrzeb realizacji budowy.

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Rozdział 11.**

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki podziału nieruchomości.**

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.1** o powierzchni 5203 m<sup>2</sup>, **MN.2** o powierzchni 2288 m<sup>2</sup>, **MN.3** o powierzchni 8068 m<sup>2</sup>, **MN.4** o powierzchni 6063 m<sup>2</sup>, **MN.5** o powierzchni 4940 m<sup>2</sup>, **MN.5a** o powierzchni 1400 m<sup>2</sup>, **MN.5b** o powierzchni 1402 m<sup>2</sup>, **MN.6** o powierzchni 5097 m<sup>2</sup>, **MN.7** o powierzchni 1454 m<sup>2</sup>, **MN.8** o powierzchni 2987 m<sup>2</sup>, **MN.9** o powierzchni 1584 m<sup>2</sup>, **MN.10** o powierzchni 2669 m<sup>2</sup>, ustala się:

- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – bliźniaczą i wolnostojącą;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy ogólnej zasadzie:
    - obowiązujące linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg oraz od granicy terenów **KX.3** i **KX.4**;
    - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg oraz 3,0 m od granicy terenów **KX.1** i **KX.2**;
  - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem **MN.1**, **MN.6**, **MN.7**, ustala się obowiązek pozostawienia części terenu, jako obszaru 100% biologicznie czynnego, zgodnie z ustaleniami §6 pkt. 5,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem **MN.5a**, dopuszcza się zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu wyłącznie pod warunkiem realizacji ustaleń zawartych w §6 pkt. 6,
  - f) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy, w tym również w głębi działki,
  - g) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) wysokość poziomego gzymsu, okapu do 5,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do frontu działki;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:

- a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych plotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
  - c) od strony terenów otwartych wzdłuż ogrodzenia należy pozostawić wolną nieprzebrodzoną przestrzeń o wysokości 10-20 cm;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnie działek: min 700 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokości frontów działek: od 20,0 m,
  - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 20°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony dróg **KDW** z wyłączeniem terenów **MN.8** i **MN.10**, dla którego dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi **KDD**,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na części terenów oznaczonych symbolami **MN.3**, **MN.6**, **MN.8**, **MN.10** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.
- § 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** o powierzchni 3097 m<sup>2</sup>, ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych (turystyka, gastronomia, wypoczynek, rekreacja i rehabilitacja, itp.) o powierzchni do 50% powierzchni użytkowej budynku oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy ogólnej zasadzie:
      - obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi **KDW.1**;
      - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg,
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy, w tym również w głębi działki,
    - e) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
    - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) wysokość budynku do 9,0 m,
    - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 6,5 m;

- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z kalenicami równoległymi do frontu działki;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
  - a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
  - a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych plotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
  - c) od strony terenów otwartych wzdłuż ogrodzenia należy pozostawić wolną nieprzegrodzoną przestrzeń i wysokości 10-20 cm;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się projektowany podział działek zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnie działek: od 700 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokości frontów działek: od 20,0 m,
  - d) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się 90° +/- 20°;
- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony dróg **KDW**,
  - b) dopuszcza się dojazd z drogi zlokalizowanej poza granicami planu, wyłącznie na zasadach prawo skrętu,
  - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U o powierzchni 722 m<sup>2</sup> ustala się:

  - 1) przeznaczenie: pod usługi ogólne, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomię, z dopuszczeniem lokalizacji mieszkania dla właściciela obiektu.
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w wyznaczonych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
      - obowiązujące linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi **KDW.1** i **KDW.2**;
      - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od pozostałych linii rozgraniczających;
    - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy, w tym również w głębi działki,
    - e) w przypadku lokalizacji usług dopuszcza się sytuowanie na elewacji nośników reklamowych i szyldów o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:

- a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) wysokość budynku do 9,0 m,
  - c) wysokość poziomu gzymsu, okapu do 6,5 m;
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów: nakaz stosowania dachów stromych, z dowolnym kształtowaniem kierunku kalenicy;
- 5) warunki zabudowy w zakresie kąta nachylenia i pokrycia dachów:
- a) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 35° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym,
  - d) kolorystyka: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu;
- 6) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu:
- a) od zewnętrznych granic działki dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych,
  - b) pomiędzy sąsiadującymi działkami zakazuje się budowy ogrodzenia wyższego niż 1,9 m;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału wtórnego terenu elementarnego;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony dróg **KDW**;
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi, o których mowa w § 11;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12.
- § 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**, o powierzchni 515 m<sup>2</sup> ustala się:
- 1) przeznaczenie: pod tereny zieleni parkowej urządzonej;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających,
    - b) nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej,
    - c) dopuszcza się realizację małej architektury i placu zabaw,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
    - e) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących nośników reklamowych i tablic informacyjnych o łącznej powierzchni do 2 m<sup>2</sup>;
  - 3) warunki zabudowy w zakresie grodzenia terenu: dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie jako ażurowe, o wysokości do 1,9 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych;
  - 4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału terenu elementarnego;
  - 5) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi,
    - b) zakaz realizacji miejsc postojowych;
  - 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- § 18. Dla terenów oznaczonych symbolem **E** o powierzchni 25-40 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod tereny elektroenergetyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej drogi.

#### **Rozdział 12.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 19. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

#### **Rozdział 13.**

##### **Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury i komunikacji**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KDD**, **KDW** i **KX** ustala się:

- 1) parametry dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających dla nowoprojektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
  - a) droga dojazdowa **KDD** – 12,0 -15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu
  - b) drogi wewnętrzne, **KDW.1 - KDW.6** - 6,5 – 8,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ciąg pieszy, **KX.1 - KX.4**, - 3,0 – 6,5 m;
- 4) parametry dróg w szczególności szerokość jezdni, chodników i pasów zieleni zgodnie z przepisami szczególnymi wg poszczególnych kategorii dróg;
- 5) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

2. W zakresie dróg wewnętrznych **KDW** dopuszcza się realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;

3. W zakresie komunikacji pieszej **KX.1 - KX.4** ustala się: zastosowanie nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;

4. Dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg.

5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: na części terenów oznaczonych symbolami **KDD**, **KDW.3**, **KDW.4**, **KDW.5**, **KDW.6** występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 21. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Stepnica jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości:

- 1) dla terenów **MN** 15%;
- 2) dla terenu **MN/U** 15%;
- 3) dla terenu **U** 20%;
- 4) dla terenów **KDD**, **KDW**, **KX**, **E**, **ZP** 1%;

§ 22. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

§ 24. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Stepnica.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY  
*Ryszard Ławicki*