

UCHWAŁA NR XIII/125/08
RADY GMINY STEPNIKA
z dnia 27 czerwca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie portu w Stepnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Stepnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/51/2007 Rady Gminy Stepnica z dnia 24 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie portu w Stepnicy, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie portu w Stepnicy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1 :500, o powierzchni 0,465 ha.

3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod funkcję usługową, usługową obsługi komunikacji oraz regulacja układu drogowego.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – będący graficzną częścią planu stanowiący rysunek w skali 1: 500, zwany dalej rysunkiem planu;

- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stepnica,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2.. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują tereny oznaczone na rysunkach planu następującymi symbolami:

- 1) **Uk** – teren zabudowy usługowej obsługi komunikacji;
- 2) **U**– teren zabudowy usługowej;
- 3) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Rozdział 2

Przepisy ogólne

§ 3. W zakresie ochrony środowiska przyrody, krajobrazu kulturowego i ładu przestrzennego ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni związanych z przyjęciem i wydawaniem produktów naftowych poprzez instalację deszczowo – technologiczną do separatora,
- 2) w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną zabytków i dóbr kultury,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego realizowane są przez zapisy w rozdziale 3.

§ 4. W zakresie ochrony przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) **Za obszary przestrzeni publicznej** uznaje się tereny:
 - a) dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD
 - b) ogrodzenia działek leżących na granicach dróg publicznych;
- 2) od strony dróg publicznych, zakaz budowy ogrodzeń pełnych na wysokości powyżej 1 m od poziomu terenu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, poza obiektami obsługi budowy na czas ich trwania;
- 4) lokalizacją nośników reklamowych zgodnie z zapisami § 9 pkt 6 i § 10 pkt 5.

§ 5. W zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną w poszczególnych branżach ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu Ø 80 z możliwością rozbudowy, wodociąg do przełożenia w pas drogowy,

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej \varnothing 110 -160, znajdującej się w drodze 01 KDD,
- 3) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej; w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu, sieci należy przełożyć w pasy drogowe,
- 4) odprowadzenie wód opadowych po oczyszczeniu do rowu biegnącego wzdłuż ulicy Dworcowej,
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej biegnącej wzdłuż ulicy Dworcowej,
- 6) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – poprzez składowanie w pojemnikach, a następnie ich wywóz na wysypisko odpadów komunalnych,
- 7) w granicach portu zapewnić dostępność odbioru odpadów z jednostek pływających,
- 8) obsługa telekomunikacyjna – z sieci teletechnicznej zlokalizowanej w ulicy Portowej,
- 9) dopuszcza się utrzymanie i budowę nowych sieci na terenie 1 Uk wzdłuż granicy portu, na terenie oznaczonym na rysunku planu, na zasadach służebności.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej i powiązania z układem zewnętrznym ustala się:

- 1) połączenie drogi 01 KDD poprzez skrzyżowanie z ulicą Dworcową w północno-wschodniej części planu;
- 2) wjazd i wyjazd z portu na drogę 01 KDD,
- 3) na terenie 1 Uk lokalizacja minimum 5 miejsc parkingowych, w tym jednego miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych.,
- 4) na terenie 2 U nakaz lokalizacji parkingu we wschodniej części terenu :
 - a) w przypadku lokalizacji usług hotelarskich należy zapewnić jedno miejsce parkingowe na każdy wynajmowany pokój,
 - b) w przypadku lokalizacji usług gastronomicznych należy urządzić 1 miejsce parkingowe na każde 20 m² powierzchni sali konsumentów,
 - c) w przypadku lokalizacji usług handlu należy urządzić 1 miejsce parkingowe na każde 40 m², powierzchni sprzedaży,
 - d) w przypadku lokalizacji innego rodzaju usług , należy urządzić 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokalu , jednak nie mniej niż 10 miejsc postojowych.

§ 7. W zakresie bezpieczeństwa żeglugi w obrębie morskiego portu rybackiego w Stepnicy ustala się:

- 1) wszystkie obiekty na obszarze planu, widoczne z obszaru morskich wód wewnętrznych, nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł jak również utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego.

- 2) oświetlenie terenu i planowanych obiektów nie może powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających lub podświetlania tła niekorzystnie wpływającego na widzialność świateł znaków nawigacyjnych.
- 3) zapewnienie strefy ochrony ekspozycji (wizury) staw nabieżnikowych poprzez:
 - projektowanie zabudowy w taki sposób by nie zasłaniała ona staw nabieżnikowych bądź utrudniała ich szybką identyfikację,
 - prowadzenie przycinek roślinności w pasie działania nabieżnika,
- 4) zapewnienie dostępu służb technicznych do staw nabieżnikowych w celu przeprowadzenia prac konserwatorskich, kontroli działania i innych prac umożliwiających ich prawidłowe działanie,
- 5) zapewnienie dotychczasowego zasilania elektrycznego znaków nawigacyjnych; w przypadku kolizji sieci elektrycznej zasilającej znaki nawigacyjne z planowanym zagospodarowaniem terenu, możliwość przebudowy sieci w uzgodnieniu z właściwym organem administracji morskiej.

§ 8. Część terenu 1 Uk, w granicach oznaczonych na rysunku planu, znajduje się na obszarze morskiego portu rybackiego, pozostały obszar planu znajduje się w projektowanym pasie ochronnym (wybrzeża morskiego).

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe

§ 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 Uk, o powierzchni 0,209 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług komunikacyjnych, stacja paliw płynnych oraz stacja gazu płynnego z usługami towarzyszącymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publiczne oraz 3,5 m od nabrzeża portowego; linia zabudowy nie dotyczy wiaty nad dystrybutorami stacji paliw,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15 % powierzchni terenu,,

- d) maksymalna wysokość zabudowy:
- w przypadku dachu płaskiego do 5,0 m,
 - w przypadku dachu wysokiego liczona od powierzchni terenu do kalenicy – 7,5 m,
 - dla wiaty stacji benzynowej z dachem płaskim 5,5 m
- e) geometria dachu:
- dach płaski,
 - dopuszcza się dach wysoki o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dla wiaty stacji benzynowej dach płaski
- f) obiekty lokalizować w sposób zapewniający ochronę wizury staw nabieżnika „Stepnica Port”; obowiązują ustalenia § 7;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z rysunkiem planu:
- a) wjazd w ruchu jednokierunkowym od ulicy 01 KDD
 - b) wyjazd w ruchu jednokierunkowym na ulicę Portową
 - c) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 6 pkt 3
- 4) obsługę w infrastrukturę techniczną:
- a) w energię elektryczną i wodę z istniejących przyłączy; dopuszcza się ich przebudowę,
 - b) w pozostałe media z dróg przyległych do terenu,
 - c) w granicach terenu 1 Uk w wyznaczonym na rysunku planu pasie lokalizacji infrastruktury, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na zasadach służebności.
- 5) wydzielenie nieruchomości w liniach rozgraniczających teren, bez prawa wtórnych podziałów,
- 6) lokalizacja nie więcej niż dwóch nośników reklamowych o powierzchni do 7 m² każdy; odległość nośników nie mniejsza niż 6 m od krawędzi jezdni dróg publicznych,
- 7) lokalizacja dystrybutorów:
- a) dla obsługi jednostek pływających, dystrybutory paliw na nabrzeżach portowych,
 - b) dla obsługi pojazdów- poza terenem portu: dystrybutory paliw i dystrybutor gazu.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 U, o powierzchni 0,142 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- a) obowiązująca linia zabudowy:
- 6 m od granicy pasa drogowego drogi 01 KDD, północno-zachodni narożnik budynku w odległości 5,5 m od drogi 01 KDD;
 - od 6,0 do 6,5 m od granicy pasa drogowego drogi 03 KDD
 - poza obowiązującą linią zabudowy, wolno lokalizować wykusz, o którym mowa w lit.g) tiret drugie, oraz ewentualne filary podtrzymujące ten wykusz.
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
- 4,5 m od południowej linii rozgraniczającej teren 2 U, będącej jednocześnie granicą planu,
 - od 12,5 do 16,5 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren 2 U, będącej jednocześnie granicą planu,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 % powierzchni działki,,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m,
- f) dach płaski lub mansardowy,
- g) zastosować dominantę przestrzenną wysokościową w północno – zachodnim narożniku budynku poprzez zróżnicowanie wysokości budynku według zasad:
- dopuszczalna maksymalna wysokość dominanty 10,0 m,
 - powyżej pierwszej kondygnacji, wysunięcie dominanty w formie wykuszu, w liniach oznaczonych na rysunku planu, do 3 m poza linię zabudowy,
- 3) obsługa komunikacyjna i infrastrukturalna z drogi 01 KDD lub 03 KDD pozostałe zasady zgodnie z § 6 pkt 4,
- 4) wydzielenie nieruchomości w liniach rozgraniczających teren, bez prawa wtórnych podziałów,
- 5) dopuszcza się lokalizację nośnika reklamowego o powierzchni nie większej niż 6 m².

2. Na potrzeby ochrony przed hałasem, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, teren 2 U zalicza się do przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **01 KDD**, o powierzchni 0,108 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna,

- 2) klasa drogi: dojazdowa,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z rozszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 4) możliwość pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, o którym mowa w § 4
- 5) połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez skrzyżowanie z ulicą Dworcową w północnej części planu oraz przez skrzyżowanie z ulicą Portową w zachodniej części planu,
- 6) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **02 KDD**, o powierzchni 0,004 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren na poszerzenie drogi publicznej,
- 2) klasa drogi: dojazdowa,
- 3) możliwość pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, o którym mowa w § 4,
- 4) połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez skrzyżowanie.

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **03 KDD**, o powierzchni 0,002 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren na poszerzenie drogi publicznej,
- 2) klasa drogi: dojazdowa,
- 3) możliwość pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, o którym mowa w § 4,
- 4) połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez skrzyżowanie.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 14. Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stepnica.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Stepnica

Ryszard Ławicki