

**UCHWAŁA NR XVIII/186/12
RADY GMINY STEPNIKA
z dnia 18 grudnia 2012 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, obręb geodezyjny Bogusławie, działka nr 6/9

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z zm.), Rada Gminy Stepnica uchwała, co następuje:

**Dział I
Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1
Zakres regulacji**

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/32/11 Rady Gminy Stepnica z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Stepnica, część obrębu geodezyjnego Bogusławie, po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica uchwalonego Uchwałą nr XXXVI/313/06 z dnia 23 czerwca 2006 r., zmienionego Uchwałą nr XXI/202/09 z dnia 10 lipca 2009 r., zmienionego Uchwałą nr IV/33/11 z dnia 28 marca 2011 r., zmienionego Uchwałą Nr XIV/142/2012 z dnia 27 czerwca 2012 r., zmienionego Uchwałą Nr XVI/153/2012 z dnia 22 października 2012 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, obręb geodezyjny Bogusławie działka nr 6/9, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 6,9964 ha, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz rekreacją, wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozdział 2 Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo – literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym,; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- e) zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- f) wymagania w zakresie ochrony przestrzeni publicznej,
- g) zasady scalania i podziału terenu,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej;
- i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- j) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania,
- k) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu elementarnego, sporządzone w formie „karty terenu” oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń według ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie;

3) tereny elementarne, dla których sformułowano identyczne ustalenia grupowane są w jedną „kartę terenu”;

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii;
- 5) sieci infrastruktury technicznej na rysunku planu oznaczają ogólną zasadę ich przebiegu.

§ 3.1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 2) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem cyfrowo – literowym, któremu zostało przypisane przeznaczenie;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana projektowanego budynku, lub co najmniej 60% długości ściany, bez prawa jej przekraczania, ograniczenie to nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, gzyms, okap dachu, rynna oraz innych detali architektonicznych;

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania, ograniczenie to nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, gzyms, okap dachu, rynna oraz innych detali architektonicznych;
 - 5) **detalu architektoniczny** – należy przez to rozumieć element dekoracyjny budynku o funkcji estetycznej, artystycznej lub kompozycyjnej, w szczególności nie pełniący funkcji konstrukcyjnych, czysto funkcjonalnych i czysto użytkowych;
 - 6) **obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi** – należy przez to rozumieć określone we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego obszary, na których istnieje znaczące ryzyko powodzi lub jest prawdopodobne wystąpienie znaczącego ryzyka powodzi.
2. Pojęcia o określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 3 Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 4.1. Ustalenia zawarte w tekście obejmują:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi oznaczone symbolem **MN.UT**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone symbolem **MN.U**;
 - 4) tereny usług sportowo – rekreacyjnych oznaczone symbolem **US**;
 - 5) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone symbolem **KDW**;
 - 6) teren stacji transformatorowych oznaczone symbolem **E**;
 - 7) teren pod przebieg infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **It**;
 - 8) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem **Kp**.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązujące dla całego obszaru planu:
- 1) na całym obszarze objętym niniejszym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym, kontenerowym, w tym garaży i pawilonów blaszanych – nie dotyczy obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy;
 - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania frontowych ścian budynków, z wyłączeniem balkonów, galerii, wykuszów, schodów zewnętrznych - w tym zadaszonych, pod warunkiem, że przekroczenie nie będzie większe niż 1,3 m i nie przekroczą linii rozgraniczającej teren własnej działki;
 - 3) dopuszcza się zwiększenie o 5% powierzchni zabudowy w przypadku wprowadzenia funkcji odnowy biologicznej w tym basen kąpielowy o powierzchni minimum 50m² i innych usług odnowy biologicznej o powierzchni minimum 100m²;
 - 4) na obszarach wydzielonych działek dopuszcza się realizację oczek wodnych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 5) na całym obszarze objętym planem a w szczególności wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadza się zakaz stawiania reklam wolnostojących. Dopuszcza się reklamy tylko dla prowadzenia działalności handlowo – usługowej na ścianach budynków - pierwszej kondygnacji o powierzchni do 2,0 m²;
 - 6) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 7) rozwiązania komunikacyjne, w szczególności ciągi komunikacji dróg wewnętrznych należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych;
 - 8) Ustala się wysokość obiektów garażowych dobudowanych lub wolnostojących do 5,5 m; architektonicznie dostosowanych do brył głównych budynków.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej

§ 5.1. Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej - na całym terenie planu projektuje się nową infrastrukturę techniczną i ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego systemu wodociągowego zasilającego miejscowość Bogusławie z projektowanej sieci wodociągowej dla całego obszaru planu. Ponadto ustala się:
 - a) parametry projektowanej sieci \varnothing 32 -100 mm,
 - b) zaopatrzenie w wodę w sytuacjach kryzysowych z studni zlokalizowanych w miejscowości Miłowo gmina Stepnica,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej,
 - d) istniejące trzy studnie – nieczynne po byłym ujęciu wody do likwidacji – leżące przy granicy północnej działki;
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej w miejscowości Bogusławie z zrzutem ścieków do oczyszczalni w Stepnicy. Ponadto ustala się:
 - a) budowa sieci kanalizacyjnej w ciągach dróg wewnętrznych – KDW, w systemie grawitacyjnym,
 - b) lokalizacja przepompowni ścieków o symbolu Kp w części północno – wschodniej terenu planu,
 - c) dopuszcza się możliwość powiązania systemu kanalizacji w planie z kanalizacją gminną Stepnica poprzez drogę gruntową o numerze ewidencyjnym 6/8 przylegająca od północy do terenu - poza granicami planu;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do rowu melioracyjnego w części północno – wschodniej – poza granicami planu, poprzez projektowaną kanalizację deszczową o parametrach \varnothing 100 ÷ 300 mm;
- 4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów – ustala się wstępne segregowanie i gromadzenie odpadów w pojemnikach, a następnie wywożenie na składowisko odpadów przez firmy specjalistyczne;
- 5) elektroenergetyka:
 - a) zasilanie całego obszaru planu z istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia 15kV znajdującej się poza obszarem planu, poprzez projektowaną stację transformatorową 15/0,4 kV zlokalizowaną na terenie pola elementarnego o symbolu 11E,
 - b) wszystkie ciągi dróg wewnętrznych KDW - należy zapewnić oświetlenie;
- 6) zaopatrzenie w gaz - ustala się z sieci przewodowej średniego ciśnienia, rurami o średnicy – \varnothing 63 - 90 mm; do czasu jej realizacji – w systemie indywidualnym – butle lub zbiorniki na gaz płynny.
- 7) zaopatrzenie w ciepło – ustala się w systemie ogrzewania indywidualnego bez wprowadzania ograniczeń dotyczących rodzaju paliwa, preferuje się stosowanie paliw ekologicznych – ciekłych, gazowych, energii elektrycznej lub słonecznej;
- 8) telekomunikacja:
 - a) obsługa telekomunikacyjna przez istniejącą centralę telefoniczną w Goleniowie,
 - b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową,
 - c) dopuszcza się budowę, utrzymanie oraz wykonywanie obiektów łączności publicznej,
 - d) na terenach planu ustala się możliwość lokalizacji sieci szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej, a w szczególności regionalnych sieci szerokopasmowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi KDW, poza jezdnią oraz na innych terenach elementarnych po uzyskaniu zgody

właściciela posesji.

3. Dla wszystkich terenów noworealizowanej zabudowy w obrębie własnej działki ustala się następujące ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami turystycznymi o symbolu MN.UT - 1 miejsce parkingowe na jeden pokój przeznaczony do wynajmu,
 - b) dla obiektów usługowych - 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż dwa miejsca parkingowe,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej indywidualnej minimum dwa miejsca parkingowe na terenie własnej działki.
4. Dla ciągów komunikacji wewnętrznej o symbolach KDW - ustala się realizację w formie ciągów pieszo - jezdnych, z wyraźnym zaznaczeniem ciągów pieszych.

Rozdział 5

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 6.1. Ochronę środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, należy realizować:

- 1) cały obszar opracowania znajduje się w skrajnej części zachodniej obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Goleniowska [kod PLB 320012]. W granicach terenu usytuowanego w obszarze Natura 2000 nie występują:
 - a) siedlisk podlegających ochronie według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2010 r. nr 77 poz. 510),
 - b) siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG
 - c) gatunków roślin i zwierząt wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG
 - d) gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 maja 2005 r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, wymagających ochrony w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000 (Dz. U. 2005 nr 94, poz. 795),
 - e) w okresie wykonywania badań terenowych (okres obserwacji 2010 - 2011), nie stwierdzono gniazdowania i rozrodu ptaków z wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG;
 - 2) występujący drzewostan na terenie planu w części wschodniej i południowej do zachowania. Dopuszcza się cięcia pielęgnacyjne;
 - 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimum 60% powierzchni działki,
 - 4) cały obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Ponadto w zakresie ochrony środowiska ustala się:
- 1) budowę systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
 - 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
 - 3) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa stałe i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza - według norm ustawowych;
 - 4) ograniczenie szkodliwego wpływu komunikacji na środowisko zamieszkania, poprzez zabiegi techniczne polegające na uspokojeniu ruchu w strefach zabudowy;
 - 5) dla całego obszaru planu należy wprowadzić odwodnienie i kanalizację deszczową z skierowaniem wód do rowów melioracyjnych w części północno-wschodniej poza obszarem planu.

Dział II
Przepisy szczegółowe
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 7.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN.UT, 2MN.UT, 3MN.UT, 11MN.UT, 12MN.UT i 13MN.UT o łącznej powierzchni 2,9886 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami turystycznymi
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z obsługą urządzeń rekreacyjno – sportowych oraz małej gastronomii zgodnie z Rozdziałem 3 § 4 ust.2 pkt 3 i 4;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza lokalizowana w oparciu o wyznaczoną obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację garaży jako dobudowanych lub odrębnych obiektów, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników do wysokości 5,5 m,
 - c) dopuszcza się garaże z płaskim dachem w przypadku wykorzystania ich jako tarasy widokowe,
 - d) zasada usytuowania kalenicy głównej – równoległe lub prostopadle do frontu działki według rysunku planu,
 - e) dopuszcza się konstrukcję ryglową lub jej imitację na elewacji budynku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDW i 20,0m od drogi nr 112 poza granicami planu,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,5 m od najniższej położonego wejścia do budynku do kalenicy,
 - e) druga kondygnacja w poddaszu, przy maksymalnej wysokości ścianki kolankowej 1,0 m,
 - f) poziom posadowienia budynku minimum 2,5 m n.p.m.
 - g) dachy głównych brył budynków dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych w przedziale od 35° do 45° lub mansardowe o kącie nachylenia w części dolnej do 60°, a w części górnej do 30°,
 - h) dopuszcza się stosowanie detali architektonicznych o wysokich wartościach architektonicznych – nieprzekraczalna wysokość 2,0 m od połaci dachu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 § 6 niniejszej uchwały;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: od strony dróg zakaz wykonywania ogrodzeń betonowych i zakaz stawiania reklam wolnostojących,
- 7) zasady scalania i podziału terenu: podział na działki wg zasady określonej na rysunku planu, dopuszcza się scalanie dwóch działek przy zachowaniu wszystkich ustaleń dla tego pola elementarnego odnoszących się do łącznej powierzchni scalonych działek;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z drogi nr 112 według rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu planu z dróg wewnętrznych o symbolu 01 KDW, 02 KDW i 03 KDW,
 - c) miejsca parkingowe zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 § 5 niniejszej uchwały,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) z istniejących i projektowanych sieci z możliwością ich przebudowy i dostosowania do potrzeb realizacji ustaleń planu,
- b) zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 § 5 niniejszej uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) dotychczasowy sposób użytkowania terenu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu;
- 11) wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **4 MN, 7 MN, 8MN** o łącznej powierzchni 2,6670 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych wbudowanych.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza lokalizowana w oparciu o wyznaczone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie części budynku mieszkalnego na funkcję usługową w wielkości określonej przepisami prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się realizację garaży jako dobudowanych lub odrębnych obiektów, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników o wysokości nie większej niż 5,5 m,
 - d) zasada usytuowania kalenicy głównej – według rysunku planu,
 - e) możliwość realizacji oczek wodnych zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3 § 4 ust. 2 pkt 4;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla wszystkich terenów elementarnych nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od dróg wynoszą 5,0 m. Ustalone linie zabudowy mierzy się od linii rozgraniczających tereny elementarne dróg.
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 25 % powierzchni działki,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,5 m od najniższej położonego wejścia do budynku do kalenicy,
 - e) druga kondygnacja w poddaszu, przy maksymalnej wysokości ścianki kolankowej – 1,0 m,
 - f) poziom posadowienia budynku minimum 2,5 m n.p.m.,
 - g) dachy głównych brył budynków dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych w przedziale od 35° do 45° lub mansardowe o kącie nachylenia w części dolnej do 60°, a w części górnej do 30°.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń Rozdziału 5 § 6 niniejszej uchwały.
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: od strony ciągów komunikacyjnych zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 7) zasady scalania i podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) podział na działki wg zasady określonej na rysunku planu dopuszcza się scalanie dwóch działek przy zachowaniu wszystkich ustaleń dla tego pola elementarnego odnoszących

- się do łącznej powierzchni scalonych działek,
- c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000,0 m²,
 - d) maksymalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej do 3000,0 m²,
 - e) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – na granicy z przylegającą działką drogową – 25,0 m;
 - f) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi dróg wynosi 70° - 90° a dla terenu oznaczonego symbolem 8MN – wg rysunku planu,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenów z dróg wewnętrznych 02KDW i 03KDW,
 - b) miejsca parkingowe na potrzeby własne należy zabezpieczyć w granicach własnej działki zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 § 5 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - c) dla usług wbudowanych ustala się 2 miejsca parkingowe na każde 30 m² powierzchni sprzedaży.
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) z istniejących i projektowanych sieci z możliwością ich przebudowy i dostosowania do potrzeb realizacji ustaleń planu,
 - b) zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 niniejszej uchwały.
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) dotychczasowy sposób użytkowania terenów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu.
- 11) wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 5 US o powierzchni 0,1285 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług sportu i rekreacji.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren ogólnodostępny,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy 5,0 m od dróg 02KDW i 03KDW,
 - c) tereny boisk sportowych, place zabaw i rekreacji należy realizować zgodnie z obowiązującymi normatywami,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej związanej z obsługą urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz małej gastronomii,
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 6,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - b) dachy głównych brył budynków symetryczne, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci głównych w przedziale od 25° do 45°
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 15 % powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30 % powierzchni działki.
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 § 6 niniejszej uchwały;
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 § 4 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały;
- 7) zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziału terenu.
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) z drogi wewnętrznej 03KDW,
 - b) zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych – minimum 8 stanowisk;

- 9) zasady obsługi inżynierskiej – według ustaleń rozdziału 4 niniejszej uchwały.
 - 10) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystywania zgodnie z ustaleniami planu.
 - 11) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **6 MN.U** o powierzchni 0,1328 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących.
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca lokalizowana w oparciu o wyznaczone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie części budynku mieszkalnego na usługi ogólnodostępne nieuciążliwe i garaże jako obiekty dobudowane lub wolnostojące, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników – nie wyższe niż 5,5 m,
 - c) zasada usytuowania kalenicy głównej – równolegle do frontu działki;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy obowiązująca – 5,0 m od granicy działki;
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy do 30 % powierzchni działki,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 8,5 m od najniższej położonego wejścia do budynku do kalenicy,
 - e) druga kondygnacja w poddaszu, przy maksymalnej wysokości ścianki kolankowej – 1,0 m,
 - f) poziom posadowienia budynku minimum 2,5 m n.p.m.,
 - g) dachy głównych brył budynków dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połąci głównych w przedziale od 35° do 45°,
 - h) główne kalenice budynków należy sytuować równolegle do frontu działki;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
 - 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 niniejszej uchwały.
 - 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: od strony ciągów komunikacyjnych zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i reklam wolnostojących;
 - 7) zasady scalania i podziału terenu:
 - a) wydzielenie terenu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - b) podział na działki wg zasady określonej na rysunku planu,
 - c) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000,0 m²,
 - d) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi dróg wynosi 70 - 90°;
 - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu z drogi wewnętrznych 02 KDW,
 - b) miejsca parkingowe na potrzeby własne należy zabezpieczyć w granicach własnej działki, w ilości minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - c) ustala się jedno miejsce parkingowe na 30m² powierzchni usług;

- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 niniejszej uchwały.
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - dotychczasowy sposób użytkowania terenu,
- 11) wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 E** o łącznej powierzchni 0,0049 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV i towarzyszącej infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa kubaturowa o parametrach wynikających z zastosowanej technologii stacji transformatorowej – wysokość zabudowy zróżnicowana,
 - b) dopuszcza się stację słupową lub kontenerową o pow. zabudowy maks.– 16,0 m²,
 - c) całość zabudowy wykonać zgodnie z ustaleniami rozdziału 3 § 4 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - d) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją – zieleń wewnętrzna naturalna, biologicznie czynna z nasadzeniami zieleni izolacyjnej,
 - e) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń do kanalizacji zgodnie rozdziałem 4 § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują.
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 5 niniejszej uchwały
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) wygrozdzenie terenu w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) zasady scalania i podziału terenu: dopuszcza się podział po wydzieleniu terenu funkcjonalnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi pod urządzenia energetyczne i wodno-kanalizacyjne lub inne;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej 02 KDW;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie z istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV, znajdującej się poza obszarem planu, nowo projektowaną linią 15 kV biegnącą istniejącymi drogami i dalej drogami wewnętrznymi 01 KDW i 02 KDW;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie dotychczasowe z zakazem zabudowy nie związanej z ustaloną w planie funkcją terenu;
- 11) wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **10 Kp**, o powierzchni 0,0050 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków i separator wód deszczowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz grodzienia posesji elementami betonowymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia i gabaryty zabudowy według wymogów technicznych urządzeń,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 niniejszej uchwały;
- 6) zasady scalania i podziału terenu - zakaz podziału na działki.
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - z drogi wewnętrznej 03 KDW;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 niniejszej uchwały;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - dotychczasowy sposób rolniczego użytkowania terenów;
- 10) wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **9 It**, o powierzchni 0,0799 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren urządzeń i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz grodzenia posesji elementami betonowymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dostosowane do wymogów technicznych lokalizowanych urządzeń, minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % powierzchni terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami rozdziału 5 niniejszej uchwały;
- 6) zasady scalania i podziału terenu - zakaz podziału na działki.
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej – dostęp do działki od strony zachodniej z drogi nr 112 poza granicami planu i 03 KDW;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 niniejszej uchwały;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) dotychczasowy sposób rolniczego użytkowania terenów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porządkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu;
- 10) wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 0 % wzrostu wartości nieruchomości.

8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **01 KDW, 02 KDW i 03 KDW** o łącznej powierzchni 1,0237 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne do obsługi terenu planu;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego: jakło ciągi pieszo – jezdne z wyraźnym zaznaczeniem ciągu pieszego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: dla 01 KDW- 12,0 m, dla 02 KDW- 10,0 m, dla 03 KDW- 8,0 m
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5,0 m,

- c) w liniach rozgraniczających drogi należy wydzielić teren o szerokości 2,0 m pod ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe,
 - d) dopuszcza się możliwość nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej,
 - e) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu według zasad określonych na rysunku planu i zgodnie z rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują;
 - 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 5 niniejszej uchwały;
 - 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,
 - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 7) zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren;
 - 8) zasady obsługi komunikacyjnej - włączenie się do drogi głównej nr 112 przylegającej od zachodu do terenu planu i poprzez drogi 01 KDW, 02 KDW i 03 KDW;
 - 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - b) projektowane sieci zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 niniejszej uchwały;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie rolnicze bez możliwości zabudowy;
 - 11) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty planistycznej: wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 10 % wzrostu wartości nieruchomości.

Dział III **Ustalenia końcowe**

§ 8. Zmienia się przeznaczenie użytków rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze według rejestru gruntów Ł – V klasy bonitacyjnej o powierzchni 6,8923 ha i Lz – ŁV klasy bonitacyjnej o powierzchni 0,1041 ha .

§ 9. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości, pobieraną przez wójta przy zbyciu nieruchomości. Wartość stawki procentowej ustala się odrębnie dla każdego z terenów elementarnych w przepisach szczegółowych.

§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi gminy Stepnica.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stepnica.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy Stepnica
mgr Ewa Karłmazyn