

**Uchwała Nr IV/45/11  
Rady Gminy Stepnica  
z dnia 28 marca 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, część obrębu Stepnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**Dział I  
Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1  
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/288/06 Rady Gminy Stepnica z dnia 01 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Stepnica, część obrębu geodezyjnego Stepnica, uchwalonego uchwałą nr XXX/215/2001 Rady Gminy Stepnica z dnia 23 października 2001 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, Nr 42, poz. 1029, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/31/06 Rady Gminy Stepnica z dnia 23 czerwca 2006 r. zmienionego Uchwałą Nr XXI/202/2009 z dnia 10 lipca 2009r., przystępuje się do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Stepnica, część obrębu geodezyjnego Stepnica – zwanej dalej planem.

2. Przedmiotem zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, jest zmiana funkcji 39 ZP – tereny zieleni parkowej i części 2KLg – ulica lokalna.

3. Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 0,659 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1: 500, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 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.

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) w rozdziale 2 niniejszej uchwały, sformułowano ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, obowiązujące na całym obszarze objętym planem;
- 2) obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne – tereny określone liniami rozgraniczającymi, o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) dla terenów elementarnych sformułowano szczegółowe ustalenia obowiązujące w granicach wyznaczonych linią rozgraniczającą danego terenu;
- 4) każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu w skali 1:500 oraz w tekście planu identyfikatorem literowym; symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną dróg;
- 5) dla całego obszaru objętego planem, w rozdziale 3 niniejszej uchwały, ustalone zostały zasady obsługi w zakresie obsługi inżynierskiej;
- 6) w rozdziale 4 niniejszej uchwały określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte w tekście obejmują:

- 1) usługi turystyczne zabudowy pensjonatowej z usługami hotelarskimi i gastronomicznymi, oznaczone symbolem – **UTp.U**;
- 2) usługi turystyczne zabudowa rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem – **UTw**;
- 3) teren parkingowy oznaczony symbolem – **KS**;
- 4) teren trafostacji, oznaczony symbolem – **E**;
- 5) droga komunikacji wewnętrznej oznaczone symbolem – **KDW**.

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 nie przekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizowania frontowych ścian budynków, z wyłączeniem kondygnacji podziemnych, balkonów, galerii, wykuszów, schodów zewnętrznych - w tym zadaszonych, pod warunkiem, że przekroczenie nie będzie większe niż 1,3 m;
- 3) dopuszcza się zabudowę o konstrukcji ryglowej lub atrapy na elewacji imitujące zabudowę ryglową;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogę o symbolu KDW ;
- 5) rozwiązania komunikacyjne, w szczególności ciąg komunikacji drogi wewnętrznej należy dostosować do warunków poruszenia się osób niepełnosprawnych;
- 6) ustaloną w przepisach szczegółowych wysokość zabudowy należy przyjmować od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku.

### Rozdział 3 Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej

§ 4. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia w miejscowości Stepnica z wodociągu biegnącego w ulicy Kościuszki – poza granicami planu,
  - b) istniejąca sieć wodociągowa - po zachodniej stronie drogi KDW – poza granicami planu, do wykorzystania,
  - c) nową sieć wodociągową prowadzić w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW;
  - d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej lub Kanału Młyńskiego albo Zatoki Stepnickiej – poza granicami planu,
  - e) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych w miejscowości Stepnica,
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stepnicy poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji,
  - b) dla potrzeb planu istnieje możliwość wykorzystania biegnącej po stronie zachodniej drogi KDW sieci kanalizacyjnej,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci uwzględniając inne średnice i materiały,
  - d) dopuszcza się budowę nowej sieci kanalizacyjnej o odpowiednich parametrach technicznych, w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych - z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połaci dachowych do projektowanej kanalizacji deszczowej - w drodze KDW. Odbiór wód opadowych odprowadzić do Kanału Młyńskiego – poza granicami planu,
- 4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów poprzez obowiązujący system gospodarki odpadami w gminie Stepnica z selektywną zbiórką odpadów,
- 5) Zaopatrzenie w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia,
  - b) istnieje możliwość wykorzystania istniejącej sieci biegnącej po zachodniej części drogi lub zaprojektowania nowej sieci w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW,
  - c) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych – lokalizować w liniach rozgraniczających drogę KDW i dalsza ich kontynuacja w drodze nr ew. 684/3 – poza granicami planu.
- 6) Zaopatrzenie w ciepło - dla obiektów projektowanych przewiduje się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy) z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych - zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła,

- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z istniejącym oświetleniem biegnącym w drodze KDW,
  - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej stacji transformatorowej jak i sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym,
  - c) nową sieć elektroenergetyczną i szafki kablowe należy lokalizować w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW,
- 8) Telekomunikacja
- a) obsługa telekomunikacyjna obszaru planu przez centralę telefoniczną w Goleniowie,
  - b) projektowane linie telekomunikacyjne wykonać jako linie kablowe,
  - c) projektowane linie lokalizować w liniach rozgraniczających drogę,
- 9) Fragmenty istniejących sieci infrastruktury technicznej, kolidujące z ustaleniami niniejszego planu, wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu,

**§ 5. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) Teren leży w sąsiedztwie pasa technicznego i na terenie pasa ochronnego wewnętrznych wód morskich,
- 2) Teren planu stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, rzędną posadowienia obiektów kubaturowych ustala się na 1,1 m n.p.m.,
- 3) Wszelkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z obszaru morskich wód wewnętrznych, nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe tych obiektów nie mogą powodować padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen,

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego**

**§ 6.** Ochronę środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej wraz z prowadzeniem zabiegów pielęgnacyjnych;
- 2) przy urządzeniu nowych terenów zielonych należy zachować skład rodzimej dendroflory, charakterystycznej dla siedlisk tego terenu. Zakaz wprowadzania inwazyjnych gatunków;
- 3) obszar objęty planem jest zagrożony powodzią, uwzględniając wyniesienie tego terenu nad poziom morza, ustala się rzędną posadowienia budynków i drogi na wysokości 1,1m n.p.m.;
- 4) budowę systemu gospodarki wodno – ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 5) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 6) system zaopatrzenia w ciepło eliminujący paliwa stałe i obniżający w istotny sposób stopień zanieczyszczenia powietrza;

**Dział II**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **UTp.U** o pow.0,131 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne zabudowa pensjonatowa, usługi hotelarskie i gastronomiczne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się obowiązującą linię zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających drogę o symbolu KDW,
  - b) dopuszcza się realizację garaży jako dobudowanych lub odrębnych obiektów, przy zachowaniu ustalonych w planie parametrów i wskaźników,
  - c) dopuszcza się garaże z płaskimi dachem w przypadku wykorzystania ich jako tarasy widokowe,
  - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, kalenica główna –równoległa do frontu działki,
  - e) dopuszcza się konstrukcję ryglową lub jej imitację na elewacji budynku,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki do 30%,
  - b) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji, w tym kondygnacja użytkowego poddasza do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
  - c) kąt nachylenia dachu połaci głównych w przedziale od 35° do 45°,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni całkowitej działki,
  - e) poziom posadowienia budynków 1,1 m n.p.m.,
  - f) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują,
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 4 § 6 niniejszej uchwały,
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: od strony frontu drogi zakaz grodzenia, dopuszcza się realizację miejsc parkingowych,
- 7) zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziału terenu,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi o numerze ewidencyjnym 684/3 według rozdziału 3 §4,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: - według rozdziału 3 §4,
- 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.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **UTw** o pow. 0,418 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi turystyczne - zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 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,
  - c) dopuszcza się garaże z płaskim dachem w przypadku wykorzystania ich jako tarasy widokowe,
  - d) zasada usytuowania kalenicy głównej – równoległe do frontu działki,
  - e) dopuszcza się konstrukcję ryglową lub jej imitację na elewacji budynku,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę,
  - 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 do kalenicy,
  - e) druga kondygnacja w poddaszu, przy maksymalnej wysokości ścianki kolankowej 1,0 m,
  - f) poziom posadowienia budynku minimum 1,1 m n.p.m.
  - g) dachy głównych brył budynków dwuspadowe, wielospadowe i mansardowe o kącie nachylenia połaci głównych w przedziale od 35° do 45°,
  - h) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują,
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 4 § 6 niniejszej uchwały,
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych: od strony drogi zakaz wykonywania ogrodzeń, dopuszcza się realizację miejsc parkingowych,
- 7) zasady scalania i podziału terenu: podział na działki wg zasady określonej na rysunku planu,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów z drogi wewnętrznej KDW i drogi nr ew. 684/3
  - b) miejsca parkingowe na potrzeby własne należy zabezpieczyć w granicach własnej działki, w ilości minimum 2 na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się wykonanie zatok parkingowych na własnym terenie,
- 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) według rozdziału 3 §4 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 oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenie terenu,
- 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 **KDW** o pow. 0,052 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna dojazdowa wraz z placem do zawracania – kontynuacja istniejącej drogi na działce 684/3 poza granicami planu,
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego: elementy wymagające ustalenia nie występują,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) KDW szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
  - b) ustala się szerokość placu do zawracania na 16,0 m jak na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zieleni,
  - d) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - e)
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują,
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego: obowiązują ustalenia rozdziału 4 § 6 niniejszej uchwały,
- 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,
  - b) zakaz wykonywania ogrodzeń,
- 7) zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziałów wtórnych po wydzieleniu w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – droga do obsługi terenów oznaczonych symbolem UTW,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
  - b) projektowane sieci według ustaleń rozdziału 3 § 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.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E o pow. 0,006 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV z możliwością przebudowy i zmiany miejsca lokalizacji w obrębie terenu KS,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i innych nie związanych technologicznie z funkcją terenu, dopuszcza się zagospodarowanie na cele komunikacji w przypadku przeniesienia stacji w obrębie terenu KS,
  - 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 m<sup>2</sup>,
    - c) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją – zieleń wewnętrzna naturalna, biologicznie czynna z nasadzeniami zieleni izolacyjnej,
    - d) możliwość lokalizacji innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia terenu, urządzeń do kanalizacji,
    - e) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują,
  - 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 4 § 6 niniejszej uchwały,
  - 6) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) wygrodzenie terenu w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych,
    - b) zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
    - c) dopuszcza się skablowanie całej sieci energetycznej,
  - 7) zasady scalania i podziału terenu: zakaz podziału,
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej nr ew. 684/3, poprzez teren KS,
  - 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zasilanie z istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV,
  - 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 0 % wzrostu wartości nieruchomości.



5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **KS**, o pow. 0, 052 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) **KS** – parking dla samochodów osobowych,
  - b) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz grodzenia posesji elementami betonowymi, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni terenu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obiekty chronione nie występują,
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń rozdziału 4 § 6 niniejszej uchwały,
- 6) zasady scälania i podziału terenu: zakaz podziału na działki,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej: nr ew. 684/3,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg. ustaleń rozdziału 3 § 4 niniejszej uchwały,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzädzania i użytkowania terenu:
  - a) dotychczasowy sposób użytkowania terenów,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac i robót porzädkowych w celu przygotowania terenu do wykorzystania zgodnego z ustaleniami planu oraz przeniesienie, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenie terenu,
- 10) wysokość jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrasta w związku z ustaleniami niniejszej uchwały, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 8.** 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 funkcjonalnych w przepisach szczegółowych.

**§ 9.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu, określony dla poszczególnych terenów odrębnie w przepisach szczegółowych.

**§ 10.** Cały teren planu stanowią inne tereny zabudowane oznaczone symbolem – Bi oraz drogi oznaczone symbolem - dr, które nie są gruntami rolnymi i leśnymi objętymi Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 oraz z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241.).

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

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy Stepnica  
*mgr Ewa Karmazyn*

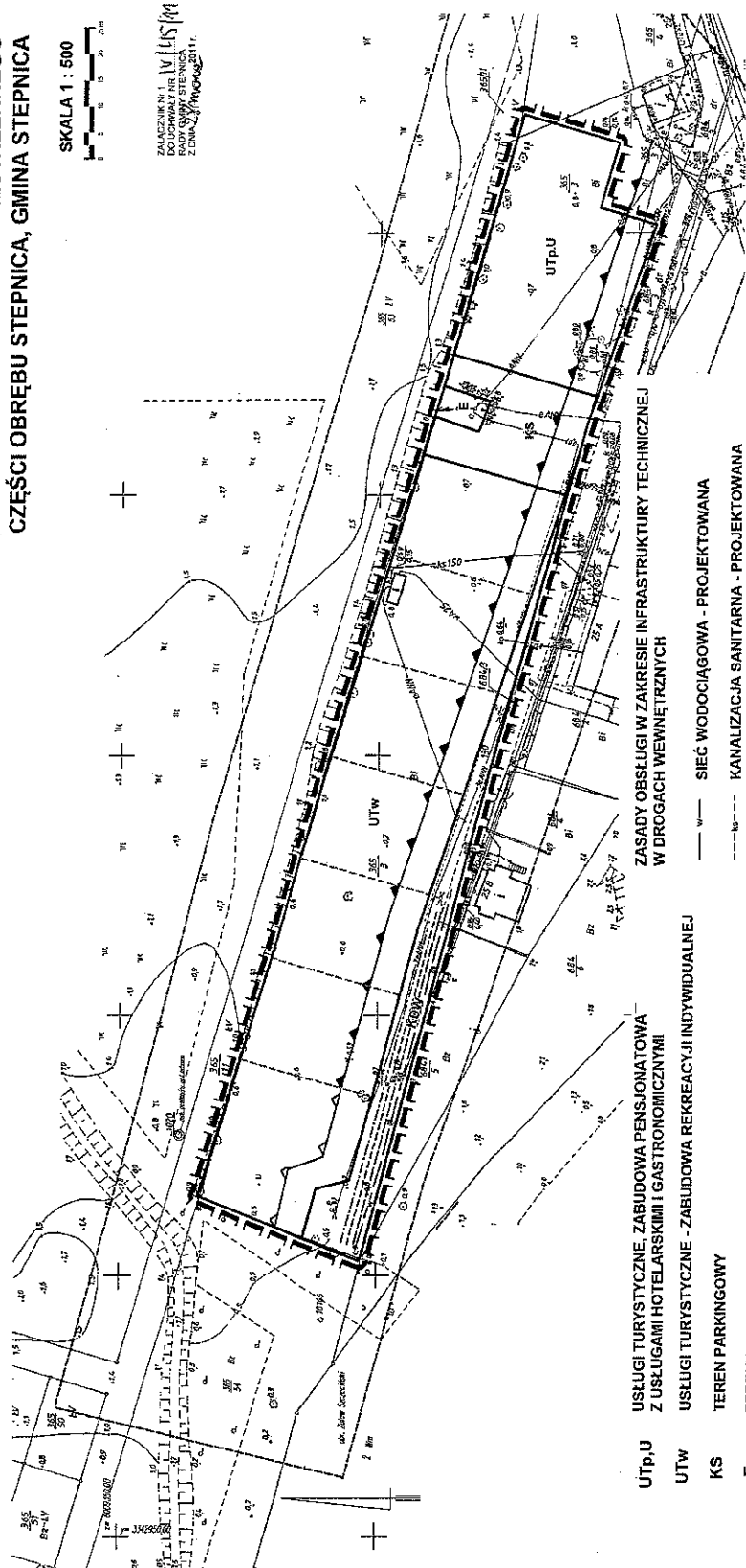
Karta rejestracyjna informacyjnej kopii mapy (w druku)

Obwód Stepnica dz. 265/3 Plan miejscowości Woj. zachodniopomorskie	USŁUGI TURYSTYCZNE SINOWARZ ZIELONOGÓRSKI KODAN/SKO 6C ul. Jax. 11/17/15 72-100 GOLEŃCINOW
Skala 1:500	Wzrost mapy technicznej KREGO - 1:100000 zobowiązanie w PODCIEK w Goleńcovie omowy gospodarczej art. 1020
Plan 1:500 Lipiec 1948	1. mapy wydanej w skali 1:100 w dn. 30.12.1932, 02.10.2024 2. plan miejscowości (projekt) z datą wydania 1948 3. plan miejscowości (projekt) z datą wydania 1948 4. opracowanie podlegające aktualizacji 5. aktualizacja mapy (projekt) z datą wydania 1948
1:500 - 8/2009 - 4W	Granicę linii zabudowy określają linie zabudowy budynków Przez zabudowę budynków zabudowę 1:500 - 8/2009 - 4W
1:500 - 8/2009 - 4W	Rejestracja: 1. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 2. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 3. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 4. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 5. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 6. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 7. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 8. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 9. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500 10. Rejestracja mapy technicznej w skali 1:500
1:500 - 8/2009 - 4W	Udział w projekcie: 100% 1. 100% 2. 100% 3. 100% 4. 100% 5. 100% 6. 100% 7. 100% 8. 100% 9. 100% 10. 100%

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI OBRĘBU STEPNICĄ, GMINA STEPNICIA

SKALA 1 : 500

ZALĄCZNIK N. 1  
POLSKARSKI TRAKT  
Z DNIA 27.11.2011.



- UTp.U USŁUGI TURYSTYCZNE, ZABUDOWA PENSJONATOWA Z USŁUGAMI HOTELARSKIMI I GASTRONOMICZNYMI
- UTW USŁUGI TURYSTYCZNE - ZABUDOWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KS TEREN PARKINGOWY
- E TERENY TRAFOSTACJI
- KDW DROGA KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
- V — SIEĆ WODOCIĄGOWA - PROJEKTOWANA
- b — KANALIZACJA SANITARNA - PROJEKTOWANA
- M — KANALIZACJA DESZCZOWA - PROJEKTOWANA
- — KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA - PROJEKTOWANA

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
W DROGACH WEWNĘTRZNYCH

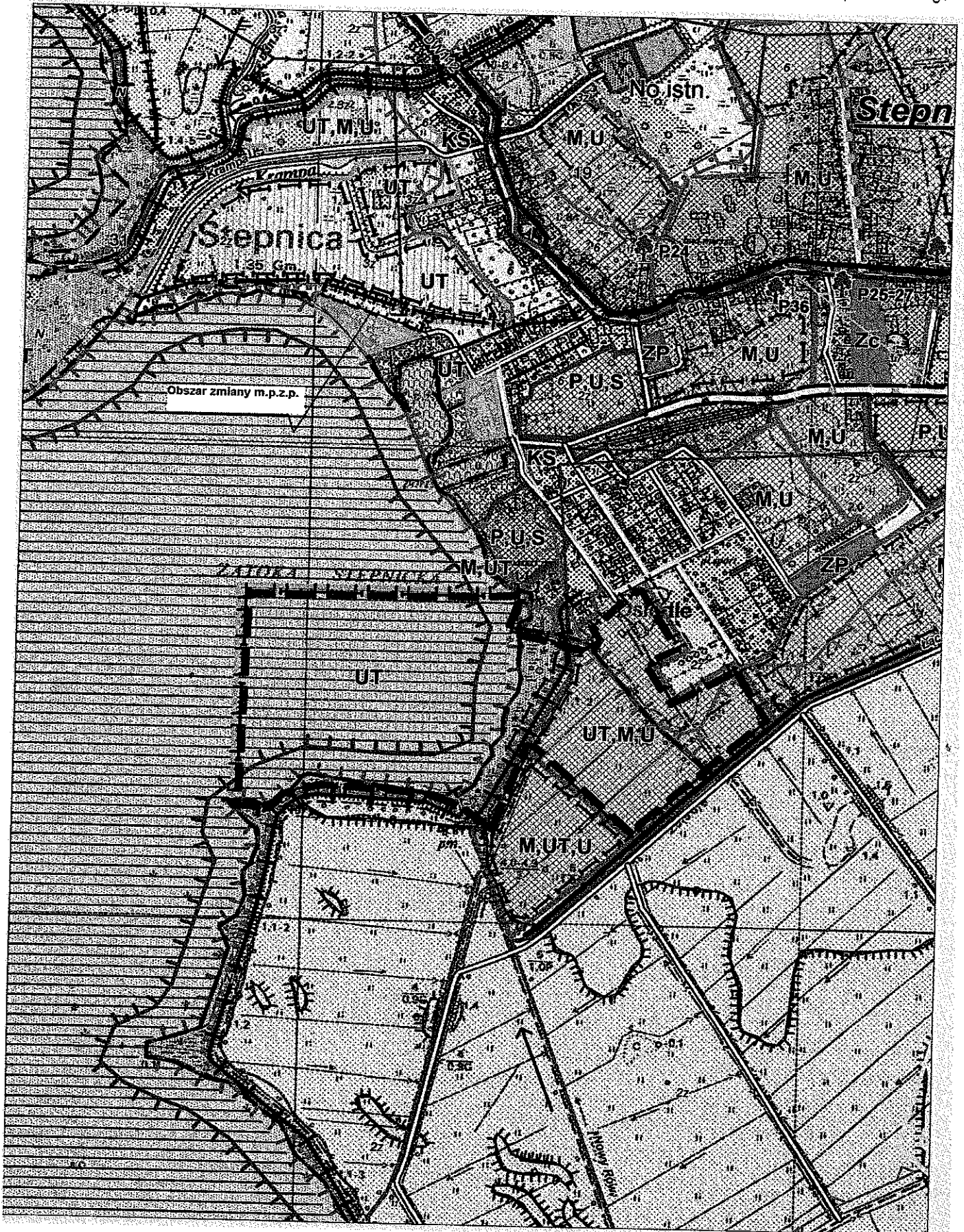
- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
  - PROJEKTOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STEPNIKA

Skala 1 : 10000

Załącznik graficzny nr 2  
do Uchwały nr IV/45/11  
z dnia 28 marca 2011 r.

granica opracowania zmiany miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego



**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Stepnica rozstrzyga co następuje:

w związku z faktem, iż w trakcie trwania procedury planistycznej związanej z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, część obrębu geodezyjnego Stepnica dz. 365/3 oraz w ramach przeprowadzania procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - prognozy oddziaływania na środowisko, trwającego od dnia 20 września 2010r. do 22 października 2010r. oraz w ciągu kolejnych 14 dni roboczych, tj. do dnia 15.11.2010r. – do Urzędu Gminy w Stepnicy żadne uwagi nie wpłynęły – uwag nie rozstrzyga się.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz 18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) Rada Gminy Stepnica określa następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

Z ustaleń zawartych w uchwale zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, część obrębu geodezyjnego Stepnica dz. 365/3 z przeznaczeniem terenów pod zabudowę rekreacji indywidualnej, usługi gastronomiczne i hotelarskie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz z przeprowadzonej analizy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż przyjęcie i realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej wynika co następuje:

**1 . Przeznaczenie terenu**

Tereny objęte planem o łącznej powierzchni 0,659 ha, a stanowiące w 100% własność Gminy Stepnica otrzymają następujące przeznaczenie:

- usługi turystyczne zabudowy pensjonatowej z usługami hotelarskimi i gastronomicznymi - o łącznej powierzchni 0,131 ha
- usługi turystyczne zabudowa rekreacji indywidualnej – o łącznej powierzchni 0,418 ha
- teren parkingowy – o łącznej powierzchni 0, 052 ha,
- teren trafostacji – o łącznej powierzchni 0,006 ha,
- droga komunikacji wewnętrznej - KDW o łącznej powierzchni - 0,052 ha,.

**2.Uslugi**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie mieć wpływ na poszerzenie sektora usług rekreacyjno-turystycznych w gminie Stepnica.

**2.1 Usługi turystyczne zabudowy rekreacji indywidualnej**

Na obszarze o symbolu UTw o łącznej powierzchni 0,418 ha, plan dopuszcza prowadzenie usług turystycznych zabudowy rekreacji indywidualnej. Zgodnie z podziałem na działki

określonym na rysunku planu, przewidziano wydzielenie 7 działek na których może być realizowana zabudowy rekreacji indywidualnej.

2.2 Usługi turystyczne zabudowy pensjonatowej wraz z usługami hotelarskimi i gastronomicznymi łącznej powierzchni 0,131 ha, plan dopuszcza prowadzenie usług turystycznych zabudowy pensjonatowej wraz z usługami hotelarskimi i gastronomicznymi. Zgodnie z planem przewiduje się wydzielenie 1 działki. Dla potrzeb niniejszej analizy, założono że 100% powstałej na tym terenie zabudowy zostanie przeznaczona na prowadzenia działalności gospodarczej w ramach usług turystycznych, hotelarskich i gastronomicznych.

### **3. Infrastruktura komunikacyjna**

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez drogę oznaczoną symbolem KDW – droga wewnętrzna dojazdowa wraz z placem do zawracania. Droga wewnętrzna o następujących parametrach: powierzchnia 0,052 ha, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, szerokość placu do zawracania na 16,0 m, możliwość zachowania istniejącej zieleni.

### **4. Infrastruktura techniczna**

#### **4.1. Sieć wodna**

Obszar zaopatrywany będzie w wodę poprzez system zbiorowego zaopatrzenia w miejscowości Stepnica z wodociągu biegnącego w ulicy Kościuszki. Sieć wodociągowa znajduje się po zachodniej stronie drogi KDW. Gmina jest zobowiązana do zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, a także do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **4.2. Sieć kanalizacyjna i deszczowa**

Odprowadzanie ścieków sanitarnych będzie realizowane poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji do komunalnej oczyszczalni ścieków w Stepnicy. Ponadto dla potrzeb planu istnieje możliwość wykorzystania biegnącej po stronie zachodniej drogi KDW sieci kanalizacyjnej. Plan dopuszcza przebudowę istniejącej sieci uwzględniając inne średnice i materiały, a także budowę nowej sieci kanalizacyjnej o odpowiednich parametrach technicznych, w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW i dalszą jej kontynuację w drodze o nr ew. 684/3- poza granicami planu,

Odprowadzenie wód opadowych - z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych i połąci dachowych do projektowanej kanalizacji deszczowej - w drodze KDW i dalsza ich kontynuacja w drodze nr ew. 684/3 poza granicami planu. Odbiór wód opadowych odprowadzić do Kanału Młyńskiego – poza granicami planu,

#### **4.3. Gospodarka odpadami**

Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w oparciu o system gminny z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Po wstępnej segregacji odpady będą wywożone na gminne składowisko odpadów.

#### **4.4. Zaopatrzenie w ciepło i gaz**

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnych kotłowni zasilanych paliwami najmniej uciążliwymi dla środowiska np. gazem, paliwem płynnym, energią elektryczną, itp.

Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci biegnącej po zachodniej części drogi lub zaprojektowanej nowej sieci w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW i dalszą jej kontynuację w drodze o nr ew. 684/3.

#### 4.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej stacji transformatorowej poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną wraz z istniejącym oświetleniem biegnącym w drodze KDW. Istnieje możliwość przebudowy istniejącej stacji transformatorowej jak i sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym. Nowa sieć elektroenergetyczną i szafki kablowe będą zlokalizowane w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę KDW i dalszą ich kontynuacją w drodze nr ew. 684/3 – poza granicami planu.

#### 4.6. Telekomunikacja

Obsługa telekomunikacyjna obszaru planu realizowana będzie poprzez istniejącą centralę telefoniczną w Goleniowie, zaś projektowane linie telekomunikacyjne na obszarze objętym planem będą wykonane jako linie kablowe. Projektowane linii telefonicznych będą lokalizowane w liniach rozgraniczających drogę KDW i dalsza ich kontynuacja w drodze nr ew. 684/3 – poza granicami planu.

Z ustaleń przyjętych w przeprowadzonej analizie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż przyjęcie i realizacja zapisanych w nim zadań spowoduje następujące skutki finansowe:

### 5. Przychody

1. przychód z tytułu opłaty planistycznej – brak, teren stanowi własność gminy;
2. przychód z tytułu opłaty adiacenckiej spowodowany podziałem nieruchomości – brak, teren stanowi własność gminy;
3. przychód z tytułu opłaty adiacenckiej z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej – brak, gmina nie pobiera z tego tytułu opłaty;
4. przychód z tytułu sprzedaży gruntów – dotyczy całości terenów objętych planem, które w 100% stanowią własność gminy.
5. przychód z tytułu podatku od czynności cywilno-prawnych – dotyczy całości terenów objętych planem.
6. zmiana przychodu z tytułu podatku od gruntów – dotyczy całości terenów objętych planem;
7. przychód z tytułu podatku od budynków rekreacji indywidualnej oraz z przeznaczeniem na usługi związane z turystyką - dotyczy terenów o symbolach UTw i UTp.U;
8. przychód z tytułu podatku od budowli – na omawianym terenie planu powstanie infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej.

Z oszacowania przychodów wynika, że w okresie 10 lat od daty uchwalenia planu gmina może uzyskać przychody z tego tytułu na poziomie ok. 790.000 zł.



## **6. Koszty**

### **6.1 Koszty związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego**

Wszelkie koszty związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego ponosi gmina.

### **6.2. Koszty związane z realizacją inwestycji dostosowujących teren do nowych funkcji zagospodarowania przestrzennego**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. położenie sieci wodociągowej (ok. 700m) - koszty poniesie gmina,
2. położenie sieci kanalizacji sanitarnej (ok. 700m) - koszty poniesie gmina,
3. położenie sieci kanalizacji deszczowej (ok. 700m) - koszty poniesie gmina,
4. podłączenia do planowanej infrastruktury komunalnej - koszty poniesie inwestor prywatny,
5. ewentualna przebudowa, rozbudowa sieci elektroenergetycznej - koszty poniesie operator sieci,
6. położenie sieci gazowej - koszty poniesie operator sieci,
7. budowa wewnętrznej drogi dojazdowej z placem do zawracania (KDW) - koszty poniesie inwestor prywatny,

Przewidywane koszty z tytułu kompleksowego uzbrojenia niniejszego terenu w infrastrukturę techniczną, które stanowią zadania własne gminy wynoszą 780.000 zł.

### **6.3. Zestawienie**

Z powyższego danych wynika, iż w okresie 10 lat przychody gminy z tytułu uchwalenia planu zrównoważą koszty budowy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej planowanej do realizacji w obrębie planu. Różnica wyniesie ok. 10.000 zł co oznacza, iż realizacja założeń zawartych w planie przyniesie dodatkowy dochód dla gminy. Plan spełnia więc kryterium efektywności ekonomicznej.

Przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i wynikających stąd skutków realizacji inwestycji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – analizowany teren spełnia kryteria zasadności opracowania takiego planu i odpowiada wymaganiom stawianym w art.11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.