

Projekt

z dnia 13 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) oraz Uchwałą Nr VII/77/25 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica, uchwała się, co następuje:

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

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica” w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Stepnicy o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych większym lub równym 20°;
- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku, altany i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, cyfrowymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) granice stref sanitarnych cmentarza;
- 8) granice obszaru wizury nabeżnika Stepnica Port.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem 1RZM;
- 4) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- 5) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, altan i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
 - b) nakaz zachowania i zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych,

- c) zakaz prowadzenia prac ziemnych mogących obniżyć zwierciadło wód gruntowych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
- MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- b) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszaru objętego planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie;
- 5) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
- a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasów technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
- a) nakaz ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- Stepnica, ul. Bolesława Chrobrego 56 – chałupa,
 - Stepnica, ul. Bolesława Chrobrego 51 – budynek mieszkalny,
- b) dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- nakaz zachowania historycznej bryły i elewacji budynków,
 - nakaz zachowania formy i dawnych podziałów otworów okiennych oraz drzwi zewnętrznych;
 - nakaz zachowania historycznych elewacji budynków bez docieplenia zewnętrznego;
- 2) ochronę stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, poprzez nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem, wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed skutkami powodzi;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określonych w niniejszej uchwale, wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach krajobrazu priorytetowego „Łąki Skoszewskie” (ID 1846), zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

- 1) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 5;
- 2) strefę kontrolowaną zmniejszoną gazociągu wysokiego ciśnienia DN150 relacji Stepnica – Reclaw (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1988) o maksymalnym zasięgu 30,0 m, tj. po 15,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie oraz użytkowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) strefę kontrolowaną zmniejszoną gazociągu wysokiego ciśnienia DN50 relacji odgałęzienie Stepnica (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1991) o maksymalnym zasięgu 70,0 m, tj. po 35,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie oraz użytkowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych.
- 4) strefy sanitarne cmentarza, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących żywność w odległości od linii rozgraniczających teren cmentarza:
 - a) 50 m w przypadku zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) 150 m w przypadku zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;
- 5) obszar wizury nabieżnika Stepnica Port, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń technicznych oraz oświetlenia mogącego utrudniać identyfikację staw, świateł i innych znaków nawigacyjnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
 - układ dróg lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - przyległą drogę wojewódzką nr 111 dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych niższych klas technicznych lub dróg wewnętrznych,
 - b) parametry terenów dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) parametry terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR:
 - lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 miejsca postojowe na każdy 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - f) nakaz wyznaczenia co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej do 150 kW lub zamontowanych na budynkach, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej do 150 kW lub zamontowanych na budynkach, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 12;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych, altan i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdź, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalny – 0,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria głównych połączeń dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35° – 45° , dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - d) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha w rąbek stojący,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 12;
 - 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 12:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków garażowo-gospodarczych, altan i wiat,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów, dojść i miejsc postojowych;
 - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalny – 0,60,

- minimalny – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku usługowego – nie więcej niż 7,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – nie więcej niż 5,5 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalno-usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku usługowego, budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35° – 45° , dopuszcza się stosowanie lukarn i okien dachowych,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - d) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha w rąbek stojący,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu,
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1RZM:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i § 12;
 - 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i § 12:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych, altan i wiat,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
 - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalny – 0,60,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku inwentarskiego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – nie więcej niż 9,0 m,
 - budowli rolniczych – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego i budynku inwentarskiego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego, altany i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego i budynku inwentarskiego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° ,
 - dla budynku, budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 30° – 45° ,
 - d) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii i pokrycia dachu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

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

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Stepnicy
z dnia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY

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

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

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zmianami), Rada Miejska w Stepnicy rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica, gmina Stepnica inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

- 1) rozbudowa dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stepnica;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Stepnica;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno- prywatnego – „PPP”.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Stepnicy

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o Uchwałę VII/77/25 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny położone na obszarze Miasta Stepnica.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania wybranych terenów położonych na obszarze Miasta Stepnica. W planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren zabudowy zagrodowej, tereny dróg lokalnych, tereny dróg dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), plan nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica”, uchwalonej Uchwałą Nr XXXI/365/23 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 16 marca 2023 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);

- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem obsługi publicznym transportem zbiorowym;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, przyjętej Uchwałą Nr XIII/142/16 z dnia 4 sierpnia 2016 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.