

PLAN OGÓLNY GMINY STEPNICA



UZASADNIENIE CZĘŚĆ TEKSTOWA

2026



SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	Podstawy prawne	3
1.2.	Zakres planu ogólnego gminy	3
1.3.	Podstawa formalna	4
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....	5
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	5
2.2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.....	15
2.3.	Formy ochrony przyrody	16
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	22
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	22
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	23
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody	23
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	23
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	23
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	23
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	23
2.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	24
2.12.1.	Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków	24
2.12.2.	Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	24
2.12.3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	24
2.12.4.	Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków	24
2.12.5.	Dobra kultury współczesnej	25
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	25
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	25
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	25
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	25
2.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	25
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	26
2.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	26
2.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	26
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	26
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	26
2.22.1.	Infrastruktura społeczna	26
2.22.2.	Infrastruktura transportowa.....	27
2.22.3.	Infrastruktura techniczna.....	27
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	28
2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	30
2.24.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze	30



2.24.2.	Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru	33
2.24.3.	Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania.....	35
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	36
3.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	38
4.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	41
4.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	42
4.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	42
4.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	43
4.4.	Strefa usługowa (SU).....	43
4.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	43
4.6.	Strefa gospodarcza (SP)	43
4.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	43
4.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	44
4.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN)	44
4.10.	Strefa cmentarzy (SC).....	44
4.11.	Strefa górnictwa (SG)	44
4.12.	Strefa otwarta (SO)	44
4.13.	Strefa komunikacyjna (SK)	45
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY	45
6.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	47



1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) podstawowym aktem planowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, jest plan ogólny gminy.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

1.2. Zakres planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 w planie ogólnym gminy Stepnica określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełniania zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Stepnica podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- Strefa usługowa (SU),
- Strefa gospodarcza (SP),
- Strefa produkcji rolniczej (SR),
- Strefa infrastrukturalna (SI),
- Strefa zieleni i rekreacji (SN),
- Strefa cmentarzy (SC),
- Strefa otwarta (SO),
- Strefa komunikacyjna (SK).

W planie ogólnym gminy Stepnica nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz strefy górnictwa (SG).

W myśl przepisów art. 13b ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,



- h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- m) obszary ograniczonego użytkowania,
- n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13h wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego gminy Stepnica zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Stepnica stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

1.3. Podstawa formalna

Projekt planu ogólnego gminy Stepnica sporządzony został na podstawie Uchwały Nr II/16/24 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stepnica.

Plan ogólny gminy Stepnica sporządzony został w trybie określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami).



2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Stepnica na lata 2025-2030, przyjęta Uchwałą nr XII/126/25 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 5 grudnia 2025 r., określa następujące ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie:

1) Struktura sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych:

- Rozwój urbanistyczny będzie się odbywał poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszarów w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a w dalszej kolejności na pozostałych obszarach zgodnie z określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę.
- Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczane będą głównie w istniejących ciągach po jednej lub po obu stronach istniejących dróg obsługujących wsie, w których istnieje lub będzie realizowana podstawowa sieć infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka. Nie wyklucza się zabudowy przy nowo wydzielonych działkach budowlanych.
- Osadnictwo rozwijać się będzie na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. W pierwszej kolejności nowa zabudowa lokalizowana będzie na glebach niskiej klasy bonitacji.
- Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zieleni, stwarzającą warunki do wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także zwiększającą estetykę przestrzeni oraz możliwość komunikacji pieszej.
- Celem rozwoju mieszkalnictwa jest przede wszystkim zwiększenie atrakcyjności zamieszkania w gminie poprzez podniesienie standardu, unikanie w miarę możliwości rozproszenia budownictwa poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącej substancji mieszkaniowej oraz wyznaczanie nowych terenów jako uzupełnienie zabudowy rozproszonej, a także zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w usługi.
- Nowe funkcje usługowe powinny być rozmieszczone na terenie całej gminy, ze szczególną koncentracją na Obszarach Strategicznej Interwencji.
- Poprzez podniesienie standardu zamieszkania należy rozumieć przeprowadzenie działań, których efektem będzie wyższy standard techniczny budynków mieszkalnych i ich wyposażenie w instalacje, a także pełne wyposażenie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną, prawidłowa obsługa komunikacyjna, estetyka i wysoka jakość przestrzeni publicznych w terenach zabudowy oraz dostępność podstawowych usług publicznych.
- Celem rozwoju funkcji usługowej jest zabezpieczenie możliwości realizacji potrzeb ludności w zakresie usług publicznych oraz poprawa atrakcyjności poszczególnych miejscowości w Gminie Stepnica jako lokalnych ośrodków usługowych poprzez wzbogacenie struktury usług publicznych i komercyjnych, a także poprawę dostępności komunikacyjnej. Realizacja powyższych celów powinna doprowadzić do wykryształizowania się dwóch głównych ośrodków wzrostu społeczno-gospodarczego w gminie – miasta Stepnica i trójwsi Żarnowo – Racimierz – Łąka.



- Rozwój przestrzenny funkcji usługowych możliwy będzie dzięki zagospodarowaniu terenów wolnych lub przekształcenia terenów już zurbanizowanych z uwzględnieniem nowych potrzeb.
- Działania podejmowane przez gminę zmierzać będą do zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele usługowe jako uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej, tworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych, zgodnie z pojawiającym się zapotrzebowaniem.
- Wskazuje się na potrzebę rozwoju zróżnicowanej działalności gospodarczej. Podstawą rozwoju funkcji będzie tworzenie warunków dla powstawania nowych podmiotów gospodarczych na obszarze wszystkich wyznaczonych OSI.
- Wskazany jest rozwój małych i średnich jednostek gospodarczych, wykorzystujących najnowsze i bezpieczne technologie, przyjazne dla środowiska.
- Wskazany jest rozwój podmiotów wykorzystujących potencjał turystyczny gminy.
- Funkcja rolnicza stanowi nadal istotny choć stopniowo zmniejszający swoje znaczenie element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wskazany jest rozwój rolnictwa ekologicznego i drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego na terenie całej gminy. Pożądanym kierunkiem działań z zakresu rolnictwa, jest także specjalizacja istniejących gospodarstw rolnych, zwiększająca konkurencyjność i sprzyjająca wdrażaniu nowych metod produkcji żywności.
- Kierunki działań w zakresie zmiany w funkcji rolniczej w Gminie Stepnica powinny koncentrować się na poprawie struktury agrarnej i struktury gospodarstw rolnych. Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych powinno być realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z niezbędną infrastrukturą techniczną

W planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Stepnica, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

2) System powiązań przyrodniczych:

- Wyłączenie spod zabudowy obszarów szczególnie cennych. Wyłączenie spod zabudowy służyć ma przede wszystkim zachowaniu walorów krajobrazowych, klimatycznych, ekosystemu wód, przeciwdziałania lub zapobiegania szkodliwym wpływom na środowisko powodującym jego zniszczenie lub zmianę charakteru elementów przyrodniczych.
- Dla ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej zakazem zabudowy niezwiązanej z rolnictwem obejmuje się grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych podlegające ochronie.
- W Gminie Stepnica w celu zachowania jej dziedzictwa przyrodniczego, respektowane są zakazy i ograniczenia wynikające z ustanowionych form ochrony.
- Wskazany jest rozwój gospodarczy oparty na naturalnych walorach przyrodniczych i środowiskowych z zachowaniem bioróżnorodności naturalnych ekosystemów.
- Rozwijana jest wspólna polityka ekologiczna z gminami sąsiednimi, w szczególności w zakresie wspólnych przedsięwzięć w zakresie ochrony wód, ziemi, powietrza i krajobrazu jako podstawy dla rozwoju rekreacji oraz turystyki.



- Rozwój gospodarczy terenu ukierunkowywany jest w oparciu o naturalne walory przyrodnicze i środowiskowe z jednoczesną dbałością o zachowanie bioróżnorodności naturalnych ekosystemów.
- Wskazane jest dalsze rozwijanie i wzmacnianie systemu lądowych, wodnych i powietrznych korytarzy ekologicznych, mających szczególne znaczenie dla gatunków wędrownych.
- Podstawową formą ochrony terenów otwartych i krajobrazu, które są ograniczonym dobrem wspólnym, jest ich ochrona przed zabudową lub niekorzystną zmianą sposobu użytkowania.
- Ważne jest kontynuowanie działań wspierających rozwój zieleni urządzonej w gminie.
- istotne jest monitorowanie środowiska naturalnego i skuteczne egzekwowanie standardów ochrony zieleni w procesie inwestycyjnym, obejmujące m.in. ograniczenie likwidacji terenów zieleni i wycinki drzew przy realizacji nowych inwestycji.
- Ważne jest respektowanie zapisów planów zarządzania ryzykiem powodziowym i planu przeciwdziałania skutkom suszy.
- Szczególną uwagę należy zwrócić na zakazy obowiązujące na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wynikających z art. 77 ustawy z dnia 20.02.2017 r. Prawo wodne – Zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy Prawo wodne planowane zagospodarowanie nie może m.in. naruszać ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym czy stanowić zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi czy środowiska oraz utrudniać zarządzanie ryzykiem powodziowym.

W celu zapewnienia powiązań przyrodniczych, w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów, w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.

3) Główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych:

- Rozwijanie systemu infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury drogowej, chodników, ścieżek rowerowych.
- Rozwijanie infrastruktury portów i przystani żeglarskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W planie ogólnym gminy Stepnica dla istniejącej drogi krajowej i drogi wojewódzkiej wyznaczono strefy komunikacyjne (SK), natomiast dla dróg powiatowych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

4) Główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej:

- Rozwijanie systemów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, aby nie stanowiła ona bariery w rozwoju zabudowy usługowej i mieszkaniowej poszczególnych miejscowości.
- Planowanie rozbudowy poszczególnych miejscowości w sposób sprzyjający integracji społecznej, powstawaniu nowych usług oraz miejsc pracy, uwzględniając potrzeby różnych grup społecznych.
- Rozwijanie systemów telekomunikacyjnych funkcjonujących na obszarze gminy.
- Wyznaczanie zwartych, właściwie zagospodarowanych (w sposób ograniczający presję na środowisko) kompleksów usług turystycznych m.in. związane ze sportami



- wodnymi, turystyką kwalifikowaną itp.
- Wspieranie zachowania zwartości zespołu zabudowy miasta i pozostałych miejscowości.
- Wykreowanie ośrodka wspomagającego II rzędu na północno-wschodnim obszarze gminy (Żarnowo – Racimierz – Łąka).
- Wzmacnianie atrakcyjności Gminy Stepnica poprzez kreowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych.
- Tworzenie przestrzeni dla relacji międzyludzkich.
- Dbanie o małą architekturę i oświetlenie.
- Dbanie o wysokiej jakości zieleń w gminie.
- Rozwój systemu mieszkań komunalnych.
- Rozwijanie oferty mniejszych obiektów usługowych (handel, gastronomia) poprzez zwiększenie podaży rynkowej nowych obiektów usługowych.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono ponadto istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

5) Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu:

- Zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych,
- Rozwijanie i wzmacnianie systemu lądowych, wodnych i powietrznych korytarzy ekologicznych, mających szczególne znaczenie dla gatunków wędrownych.
- Prowadzenie wspólnej polityki ekologicznej z gminami sąsiednimi.
- Podejmowanie wspólnych przedsięwzięć w zakresie ochrony wód, ziemi, powietrza i krajobrazu jako podstawy dla rozwoju rekreacji oraz turystyki.
- Ukierunkowanie rozwoju gospodarczego terenu w oparciu o naturalne walory przyrodnicze i środowiskowe z jednoczesną dbałością o zachowanie bioróżnorodności naturalnych ekosystemów.
- Ochronę terenów otwartych i krajobrazu, które są ograniczonym dobrem wspólnym, przed zabudową lub niekorzystną zmianą sposobu użytkowania.
- Wzbogacanie struktury zieleni urządzonej w gminie.
- Monitorowanie stanu środowiska naturalnego, dbanie o jakość życia mieszkańców.
- Egzekwowanie standardów ochrony zieleni w procesie inwestycyjnym, obejmujące m.in. ograniczenie likwidacji terenów zieleni i wycinki drzew przy realizacji nowych inwestycji.
- Dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenne, organiczne i toksyczne) zarówno do gruntu, jak i do wód powierzchniowych.
- Dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur



hydrogeologicznych.

- Objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Zwiększanie małej retencji wodnej, w tym budowa zbiorników wodnych, oraz wdrażanie proekologicznych metod retencionowania wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy.
- Wprowadzanie nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych, w strefach występowania konfliktów przestrzennych oraz w sąsiedztwie urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza.
- Nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem.
- Ograniczanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzących z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych źródeł energii i OZE.
- Stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery w szczególności w zakładach przemysłowych na terenie gminy.
- Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Ochrona zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego: wartościowych układów urbanistycznych, ruralistycznych, obiektów zabytkowych, historycznych zespołów parkowych, zadrzewień.
- Dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury w zakresie linii zabudowy oraz sposobu usytuowania budynku w stosunku do drogi, wyznaczonego przez zachowaną zabudowę historyczną, oraz utrzymania gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej.
- Stosowanie materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej: tynk, cegła, dachówka itp.
- Harmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w szczególności poprzez zachowanie wynikających z historycznego sąsiedztwa: skali, ukształtowania bryły, poziomu posadowienia parteru oraz geometrii i pokrycia dachu oraz poprzez stosowane materiały, które powinny nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej.
- Ograniczenie lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni, oraz wolnostojących masztów i wież, a w przypadku



konieczności ich lokalizacji w zasięgu strefy, konieczność ich zharmonizowania z otoczeniem oraz nadania atrakcyjnej formy architektonicznej, podkreślającej walory wizualne, funkcjonalne oraz kulturowe otaczającej przestrzeni.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych.

7) Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej:

- Wspieranie zachowania zwartości zespołu zabudowy miasta i pozostałych miejscowości.
- Dążenie do wykreowania ośrodka wspomagającego II rzędu na północno-wschodnim obszarze gminy (Żarnowo, Racimierz, Łąka).
- Rozwój przestrzenny osadnictwa w obrębie poszczególnych miejscowości - jednostek osadniczych poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a w dalszej kolejności na pozostałych obszarach zgodnie określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę.
- Rozwój funkcji mieszkaniowej z zachowaniem istniejących układów urbanistycznych, uzupełnienie istniejącej zabudowy w nawiązaniu do ulicowego charakteru obecnego budownictwa (zabudowa zwarta) oraz przeciwdziałanie rozproszaniu budownictwa.
- Zarezerwowanie nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.
- Dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych poprzez modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak również realizację nowego budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego.
- Zwiększenie atrakcyjności zamieszkania w gminie poprzez podniesienie standardu, ograniczenie rozproszenia budownictwa poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącej substancji mieszkaniowej oraz wyznaczanie nowych terenów jako uzupełnienie zabudowy rozproszonej, a także zapewnienie odpowiedniego wyposażenia w usługi.
- Ograniczanie rozwoju zabudowy w formie pasmowej wzdłuż dróg wylotowych z miejscowości, na rzecz koncentracji zabudowy.
- Wyznaczenie zwartych, właściwie zagospodarowanych (w sposób ograniczający presję na środowisko) kompleksów usług turystycznych m.in. związanych ze sportami wodnymi, turystyką kwalifikowaną itp.
- Wzbogacenie struktury usług publicznych i komercyjnych, a także poprawa dostępności komunikacyjnej.
- Rozwój usług publicznych i komercyjnych na terenie gminy.
- Rozszerzanie oferty usługowej gminy dla zapewnienia równego dostępu wszystkim mieszkańcom, zwłaszcza w zakresie usług kultury, sportu, turystyki i rekreacji.
- Wykorzystanie terenów wolnych lub przekształcenia terenów zainwestowanych z uwzględnieniem nowych terenów rozwojowych w zakresie usług i produkcji.
- Zabezpieczenie terenów przeznaczonych na cele usługowe jako uzupełnienie terenów zabudowy mieszkaniowej.
- Tworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju usług komercyjnych
- Przekształcenia strukturalne dotychczasowej bazy produkcyjnej, składowej i magazynowej zgodnie z potrzebami.
- Tworzenie warunków dla powstawania nowych podmiotów gospodarczych



kooperujących z istniejącymi przedsiębiorstwami.

- Dążenie do wsparcia rozwoju małych i średnich jednostek gospodarczych, wykorzystujących najnowsze i bezpieczne technologie, przyjazne dla środowiska.
- Wykorzystanie nieużytkowanych terenów produkcyjnych, a także zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych.
- Dążenie do przyspieszenia rozwoju gospodarczego gminy poprzez pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych.
- Dążenie do rozwoju drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego na terenie całej gminy.
- Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z niezbędną infrastrukturą techniczną.

W planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Stepnica, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

8) Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Lokalizacja obiektów handlu wielkopowierzchniowego wyznaczać zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- Wykorzystanie terenów wolnych lub przekształcenia terenów zainwestowanych z uwzględnieniem nowych terenów rozwojowych w zakresie rozwoju handlu, w tym obiektów wielkopowierzchniowych.
- Harmonizowanie nowej zabudowy handlowej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w szczególności poprzez zachowanie wynikających z historycznego sąsiedztwa: skali, ukształtowania bryły, poziomu oraz geometrii i pokrycia dachu oraz poprzez stosowane materiały powinny nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej.

W planie ogólnym gminy Stepnica nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

9) Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego:

- Budowa, przebudowa i modernizacja dróg gminnych.
- Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami do poszczególnych budynków i działek wraz z rozwojem przestrzennym miejscowości.
- Zachowanie rezerwy terenów dla nowych linii elektroenergetycznych, zlokalizowanych poza korytarzami dróg publicznych.
- Modernizacja i rozbudowa obiektów oświatowych i bazy sportowo-rekreacyjnej.

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu poszczególnych stref planistycznych uwzględniono możliwość realizacji planowanych inwestycji celu publicznego.



10) Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej:

- W przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody, rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych oraz ujęć wód, dla zabezpieczenia jakości eksploatowanej wody.
- W przypadku ewentualnej realizacji na terenie gminy nowych ujęć wód służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz produkcji artykułów żywnościowych należy ustanowić odpowiednią strefę ochronną.
- Budowa i rozbudowa niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej i wodociągowej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych.
- Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy.
- Dalsza rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacyjnych i wodociągowych.
- Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy.
- Zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego.
- Należy dążyć do ograniczania powierzchni utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu. Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do cieków wodnych poprzez urządzenia podczyszczające.
- Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.
- Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Należy zachować pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy, nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także zakaz prowadzenia wykopów, sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych.
- Modernizacja źródeł ciepła oraz stopniową ich wymiana na zasilane paliwem ekologicznym lub wykorzystujących OZE.
- Wykorzystywanie odnawialnych źródeł ciepła.
- Modernizacja i rozbudowa istniejącego systemu łączności poprzez zwiększanie zasięgu telefonii komórkowej, rozszerzanie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu.
- W związku z szybkim rozwojem komputerowych systemów sieciowych, należy przewidzieć konieczność rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja winna być skoordynowana z innymi sieciami - w przypadku budowy nowych dróg należy przewidzieć stosowne kanały technologiczne w liniach rozgraniczających drogi.
- Dążenie do stosowania technologii bezodpadowych i małodpadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.



- Zachowanie i przeprowadzenie niezbędnych remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę w ramach przyszłych potrzeb sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych.

W planie ogólnym gminy Stepnica dla istniejącej drogi krajowej i drogi wojewódzkiej wyznaczono strefy komunikacyjne (SK), natomiast dla dróg powiatowych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI). W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono również przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

11) Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW:

- Zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy wyznaczono nowe tereny dla lokalizacji urządzeń o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.

W planie ogólnym gminy Stepnica dla jednej strefy otwartej (SO), w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych. Strefa ta obejmuje istniejącą elektrownię słoneczną.

12) Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- Na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej, rekreacji indywidualnej, usług sakralnych, sportu i rekreacji, turystyki, usług publicznych, produkcji, składów i magazynów, obsługi samochodowej nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć polegających na chowie lub hodowli zwierząt.
- Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się na terenach gospodarowania odpadami.

Ze względu na brak podstaw prawnych w planie ogólnym gminy Stepnica nie określono zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia dotyczące możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

13) Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- Zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- Budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym dopuszczenie realizacji nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych.
- Poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne.
- Dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi gospodarki rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów



- rolnych i leśnych.
- Dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska;
 - Dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej.
 - Stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz.
 - Stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych.
 - Zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków.
 - Wyznaczenie strefy ekotonowej wyłączonej z zabudowy o zalecanej szerokości minimum 20 m od ściany lasu;
 - Dopuszczenie realizacji urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - Dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego), z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu, w uzgodnieniu z właściwym nadleśnictwem.
 - Dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO). W granicach lasów wyznaczono natomiast wyłącznie strefy otwarte (SO).

14) Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:

- Rewitalizacja zabytkowej zabudowy.
- Kształtowanie reprezentacyjnych, wspólnych przestrzeni publicznych poprzez atrakcyjne urządzenie placów, ulic, chodników i małej architektury, modernizację zabudowy istniejącej,
- Utrzymywanie charakterystycznych układów przestrzennych poszczególnych miejscowości.
- Realizacja nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem formy i gabarytów zabudowy istniejącej.
- Rewaloryzacja i konserwacja zaniedbanych zespołów parkowych oraz cmentarzy.
- Opracowanie programu rewitalizacji dla Gminy Stepnica.
- Poddawanie remediacji obszarów zagrożonych np. nielegalnych składowisk odpadów.

W planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**15) Kierunki rozwoju sieci wodno-kanalizacyjnej:**

- W Gminie Stepnica zakłada się w miarę potrzeb remonty i modernizację sieci wodno-kanalizacyjnej oraz stacji uzdatniania wody. W związku z rozwojem zabudowy mieszkaniowej oraz rozwoju stref aktywności gospodarczej zakłada się w miarę potrzeb rozbudowę sieci i urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych, oraz ujęć wód.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, przyjęty Uchwałą nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r., określa następujące ustalenia dla obszaru gminy Stepnica:

- 1) Budowa Sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego (lokalizacja zgodnie z Koncepcją sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego) – w planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu poszczególnych stref planistycznych uwzględniono możliwość wyznaczenia terenów komunikacji, w tym dla przebiegu tras rowerowych;
- 2) Utrzymanie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze powierzchni ograniczających lotnisk i lądowisk – w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem powierzchni ograniczających lotniska Goleniów;
- 3) Budowa i rozbudowa sieci przesyłowych gazu oraz obiektów systemowych związanych z dywersyfikacją kierunków dostaw gazu do kraju: przebudowa gazociągu Dn 500 Goleniów-Police w rejonie rezerwatu Olszanka – w planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref kontrolowanych, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 4) Ustanowienie zlewni rzeki Wołcznicy jako zlewni wód wysokiej jakości (w tym ochrony wód powierzchniowych jeziora Ostrowo i jeziora Piaski) – w celu ochrony wód powierzchniowych w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.

Ponadto w Planie zagospodarowania przestrzennego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego określono następujące ustalenia dla obszaru gminy Stepnica:

- 1) Ochrona terenów leśnych przed zmianą przeznaczenia, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego – w planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu większości gruntów leśnych wyznaczono strefy otwarte (SO);
- 2) Zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych w procesach inwestycyjnych – w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy



(SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych

- 3) Podejmowanie działań ograniczających rozproszenie zabudowy na terenach otwartych o cennych walorach przyrodniczych i koncentrowanie jej w granicach zwartej zabudowy miejscowości – w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego na obszarze gminy Stepnica wskazuje lokalizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. Zadania rządowe:
 - Sztuczne zasilanie: umocnienia brzegowe: monitoring i badania dotyczące aktualnego stanu brzegu morskiego: Zalew Szczeciński wraz ze Świną, Dziwną oraz Zalewem Kamieńskim – w realizacji.
2. Zadania samorządowe:
 - Zaprojektowanie i wykonanie szlaku rowerowego na wale przeciwpowodziowym nad rzeką Iną, wale Skoszewo i Skoszewo-Czarnocin. Element sieci tras rowerowych Województwa Zachodniopomorskiego, Trasy Zielonego Pogranicza.

W planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2.3. Formy ochrony przyrody

Obszar gminy Stepnica położony jest częściowo w granicach następujących form ochrony przyrody: rezerwatów przyrody: „Czarnocin im. prof. Janiny Jasnowskiej”, „Białodrzew Kopicki”, „Olszanka” i „Przełomowa Dolina Gowienicy im. Macieja Trzeciaka”, obszarów specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000: „Ostoja Goleniowska” PLH320013, „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 i „Uroczyska w Lasach Stepnickich” PLH320033 oraz specjalnych obszarów ochrony ptaków Natura 2000: „Łąki Skoszewskie” PLB320007, „Zalew Szczeciński” PLB320009 i „Puszcza Goleniowska” PLB320012. W granicach gminy Stepnica ustanowiono także zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Krzewina”, użytek ekologiczny „Torfowisko koło Krokorzyc”, stanowisko dokumentacyjne „Góra Zielonczyn” oraz 8 pomników przyrody.

Rezerваты przyrody

Rezerwat przyrody „Czarnocin im. prof. Janiny Jasnowskiej” ustanowiony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 maja 1974 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor Polski z 1974 r. Nr 20, poz. 121). Aktualnie obowiązującym aktem prawnym jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Czarnocin im. prof. Janiny Jasnowskiej” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 5414), zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 15 lipca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 3415). Rezerwat przyrody obejmuje obszar o łącznej powierzchni 417,42 ha. Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie fragmentu torfowiska przejściowego z charakterystyczną roślinnością atlantycką oraz olsu olszowo-brzozowego z licznymi skupiskami paproci długosza królewskiego (*Osmunda regalis*), woskownicy europejskiej (*Myrica gale*) i wiciokrzewu pomorskiego (*Lonicera periclymenum*). Dla



rezerwatu obowiązuje plan ochrony ustanowiony Zarządzeniem Nr 24/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 19 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Czarnocin”, zmienionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 15 listopada 2016 r.

Rezerwat przyrody „Białodrzew Kopicki” ustanowiony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 kwietnia 1985 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor Polski z 1985 r. Nr 7, poz. 60). Aktualnie obowiązującym aktem prawnym jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 25 sierpnia 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Białodrzew Kopicki” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 3576). Rezerwat przyrody obejmuje fragment Zalewu Szczecińskiego z wybrzeżem. Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie wodnej strefy litoralu, aluwialnej terasy z rzadką roślinnością wodną, szuwarową i zaroślową oraz fragmentu lasu łęgowego. Dla rezerwatu obowiązuje plan ochrony ustanowiony Rozporządzeniem Nr 58/2007 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 12 października 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Białodrzew Kopicki”.

Rezerwat przyrody „Olszanka” ustanowiony został Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. z 1998 r. Nr 161, poz. 1096). Aktualnie obowiązującym aktem prawnym jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Olszanka” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 5415). Rezerwat obejmuje grunty położone w Nadleśnictwie Goleniów w leśnictwach Olszanka i Stepnica. Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych i naukowych torfowiska bałtyckiego, borów bagiennych i olsów oraz rzadkich i ginących gatunków ptaków i ssaków. Dla rezerwatu obowiązuje plan ochrony ustanowiony Zarządzeniem Nr 30/2009 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 22 maja 2009 w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Olszanka”, zmienione Zarządzeniem Nr 14/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 8 czerwca 2011 r. i Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Środowiska w Szczecinie z dnia 26 stycznia 2017 r.

Rezerwat przyrody „Przełomowa Dolina Gowienicy im. Macieja Trzeciaka” ustanowiony został Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Przełomowa Dolina Gowienicy im. Macieja Trzeciaka” (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2026 r. poz. 2402). Obszar o powierzchni 86,21 ha położony jest na terenie gmin Stepnica i Przybiernów. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie szczególnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych przełomowego odcinka doliny rzeki Gowienicy, wraz z cennymi ekosystemami leśnymi i źródłkowymi oraz związanymi z nimi stanowiskami ginących, rzadkich i chronionych gatunków lądowej i wodnej flory i fauny.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach rezerwatów przyrody wyznaczono strefy otwarte (SO).

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Goleniowska” PLH320013

Puszcza Goleniowska tworzy duży obszar lasów gospodarczych o wysokiej wartości przyrodniczej. Lasy wyróżniają się dużą zgodnością składu gatunkowego drzewostanów z typami siedlisk leśnych. Na siedliskach bagiennych i torfowiskowych są zbliżone składem gatunkowym do roślinności potencjalnej. Proponowana ostoja obejmuje najcenniejsze fragmenty Puszczy Goleniowskiej, związane z rzekami Gowienicą, Stepnicą, Wołczenicą, Trzechelską Strugą i rynnami subglacialnymi z licznymi oczkami torfowisk wysokich i przejściowych oraz śródleśnymi zbiornikami dystroficznymi i eutroficznymi. Krajobraz uzupełniają śródleśne, wilgotne łąki. Obszary te połączono w oparciu o naturalne korytarze ekologiczne. Obszar o dużym zróżnicowaniu siedliskowym (15 rodzajów z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, w tym 4 priorytetowe). Szczególnym walorem tego obszaru są doskonale wykształcone starorzecza i eutroficzne zbiorniki wodne oraz torfowiska i związane z nimi inne siedliska. Występuje tu też 9 gatunków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Na podkreślenie zasługuje występowanie dużej, dynamicznie rozwijającej się populacji cisa (*Taxus baccata*), który



samorzutnie rozprzestrzenia się na coraz to nowe powierzchnie leśne. Gatunek, wytrzebiony w przeszłości, powraca na teren dawnego występowania, co należy uznać za zjawisko wyjątkowe, podkreślające walory ekologiczne Puszczy Goleniowskiej. Na uwagę zasługuje również liczne występowanie traszki grzebieniastej (*Triturus cristatus*), zalotki większej (*Leucorrhinia pectoralis*), czerwończyka nieparka (*Lycaena dispar*) i nieliczne występowanie czerwończyka fioletka (*Lycaena helle*), który jednak w skali całego województwa zachodniopomorskiego jest skrajnie nieliczny.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Goleniowska” PLH320013 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SN) do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów uzupełniania zabudowy.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018

Obszar Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 obejmuje obszar położony u ujścia rzeki Odry obejmujący również jej dolny odcinek, Zalew Szczeciński, Wyspę Chrząszczewską i Zalew Kamieński. Dźwina i Zalew Kamieński to najbardziej naturalne elementy ujścia Odry. średnia głębokość tego rozległego kompleksu wodnego wynosi 3,5-4,0 m. Wokół wybrzeży zalewu ciągną się, zmiennej szerokości płycizny przybrzeżne sięgające niekiedy zwłaszcza po stronie wschodniej 800 metrów w głąb akwenu. Ich maksymalna głębokość osiąga 1,0-1,5 m. W zacisznych enklawach różnych części zalewu są one miejscem występowania wielu gatunków hydrofitów. Zalew Szczeciński ograniczają od północy tereny wyspy Wolin i Uznam. Ze środowiskiem morskim Bałtyku Zalew Szczeciński połączony jest poprzez koryto Dziwny na wschodzie, świny w środkowej części oraz poprzez Pianę na zachodzie. Przy wylotach ramion ujściowych wód zalewu rozwijają się delty wsteczne powstające w trakcie wlewania się wody morskiej do jego akwenu, co ma miejsce podczas sztormów, bądź przy długotrwałych silnych wiatrach z kierunków północnych. Wiatry północne powodują zjawisko tzw. "cofki", w efekcie której następuje podwyższenie stanu wód w zalewie, sięgające czasem nawet do 1,00 m. Z racji okresowych wlewów wody morskiej zmieniają się w zalewie parametry chemiczne jego Środowiska, zwłaszcza w zakresie zawartości chlorków, temperatury i wysycenia powierzchniowych warstw wody tlenem. Stąd poziom zawartości jonów Cl w wodach zalewu właściwego waha się w granicach 0,05 do 1,25 g/l. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w obecności roślin słonolubnych. Obszary terenów przyległych głównie po stronie wschodnich wybrzeży stanowią płaską strefę nadzalewową, którą pokrywają utwory mineralne, bądź organiczne torfów zakumulowanych w lokalnych obniżeniach i płytkich basenach nadzalewowych. Jedynie wybrzeża północne na niewielkim odcinku oraz wschodnie wyspy Wolin mają bardziej zróżnicowaną rzeźbę i znaczną rozpiętość wysokościową.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach obszaru Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczono jedynie kilka nowych stref zieleni i rekreacji (SN) obejmujących wydzielone zespoły działek rekreacyjnych położonych nad Zalewem Szczecińskim.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Uroczyska w Lasach Stepnickich” PLH320033

Obszar Natura 2000 „Uroczyska w Lasach Stepnickich” PLH320033 położony jest w południowo-wschodniej części Puszczy Goleniowskiej. Obejmuje obszar dwóch, sąsiadujących ze sobą rezerwatów: „Olszanka” i „Uroczysko Święta im. prof. M. Jasnowskiego”. Między nimi znajdują się tereny leśne i zaroślowe. Rezerwat leśno-torfowiskowy „Olszanka” jest kopułowym torfowiskiem wysokim typu bałtyckiego. Genezę swoją zawdzięcza bliskiemu sąsiedztwu Zalewu Szczecińskiego, stanowiącego w przeszłości zatokę morską, wododziałowemu położeniu oraz klimatowi o cechach morskich. Torfowisko to należy do najbardziej interesujących utworów tego rodzaju, zarówno ze względu na swoją genezę, układ stratygraficzny złoża jak i charakterystyczną fizjografię oraz strefowość obecnie występujących zbiorowisk roślinnych. Rezerwat leśny „Uroczysko Święta” stanowi fragment rozległego



kompleksu torfowisk u ujścia Odry do Zalewu Szczecińskiego, planowane jest powiększenie rezerwatu.

Obszar ważny dla ochrony torfowisk wysokich, lasów łągowych, borów bagiennych i kwaśnych dąbrów. Łącznie stwierdzono tu 5 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, zajmujących w sumie ok. 32% powierzchni obszaru. Ponadto mają tu swoje stanowiska 2 gatunki z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Na terenie ostoi znajduje się wiele gatunków roślin rzadkich i zagrożonych w Polsce lub lokalnie jak: widłak jałowcowaty (*Lycopodium annotinum*), wiciokrzew pomorski (*Lonicera periclymenum*), rosiczka okragłolistna (*Drosera rotundifolia*). Jest, to jedno z najbogatszych w Polsce stanowisk długosza królewskiego (*Osmunda regalis*). Największe skupienia tej paproci znajdują się w olsach i brzezynie bagiennej, w pozostałych zespołach długosz występuje płatami na ich skraju. W wyniku dotychczasowych melioracji, przeprowadzonych na terenie ostoi i poza nią, została znacznie przekształcona szata roślinna tego terenu. Z obszaru torfowisk wycofało się kilka rzadkich gatunków roślin, które jeszcze przed 30-40 laty tu rosły, np. wrzosiec bagienno, bażyna czarna, woskownica europejska. W obszarze występują 4 gatunki z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Ponadto w latach 50-tych na terenie rezerwatu przyrody „Olszanka” kilkakrotnie obserwowany był wilk, ostatnio obecność jego potwierdzono w roku 1994, przez Koło Łowieckie „Szarak” ze Szczecina. Nie jest wykluczone występowanie żółwia na tym terenie.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach obszaru Natura 2000 „Uroczyska w Lasach Stepnickich” PLH320033 wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz strefę infrastrukturalną (SI) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Łąki Skoszewskie” PLB320007

Obszar Natura 2000 „Łąki Skoszewskie” PLB320007 położony jest na południe od Zatoki Skoszewskiej, wzdłuż brzegu Zalewu Szczecińskiego, sięgający daleko w głąb lądu. Obejmuje on rozległy teren bagnistych łąk na wschodnim brzegu Zalewu szczecińskiego, Pomiedzy miejscowościami Gąsierzyno na południu, Żarowo na wschodzie i Skoszewo na północy. Teren pocięty jest licznymi drobnymi kanałami i rowami. Część wschodnią stanowi płaska strefa nadzalewowa Zalewu Szczecińskiego z pokrywającymi ją utworami mineralnymi, bądź organicznymi torfów zakumulowanych w lokalnych obniżeniach i płytkich basenach nadzalewowych. Obszar jest położony na równinach torfowych powstałych w wyniku podniesienia się wód zalewu w transgresji litorynowej i wtórnego zabagnienia zalesionych obszarów lądowych. Na obszarze tym występują znaczne złoża torfów, w przeszłości eksploatowane na potrzeby lokalne. Rozwój melioracji doprowadził do przekształcenia torfowisk w gleby organiczne „łąkarskie”. Dominują użytki zielone, ekstensywnie koszone, graniczące od wschodu z zabudową miejscowości położonych wzdłuż drogi Stepnica – Wolin. Na południowym wschodzie obejmuje fragment Puszczy Goleniowskiej. Od południa wzdłuż linii brzegowej Zalewu Szczecińskiego do wysokości miejscowości Czarnocin w zachodniej części obszaru występują naprzemiennie tereny zabudowane i użytki zielone. W obrębie kompleksu łąk znajduje się las olchowo-sosnowy, a także liczne drobne lasy i zadrzewienia olszowe. Tereny leśne reprezentowane są w kilku płatach w centralnej części – największy chroniony w formie rezerwatu „Czarnocin”. Na terenie obszaru istnieje jeden rezerwat przyrody: rezerwat torfowiskowy - „Czarnocin”, na którego terenie znajdują się torfowiska niskie z zaroślami woskownicy europejskiej i fragmenty olsu olszowo-brzozowego. Północno – zachodnia część obszaru chroniona jest w formie Parku Natury zarządzanego przez organizację pozarządową Stowarzyszenie na Rzecz Wybrzeża. Obszar ten pokrywa się częściowo z obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Ujście Odry i Zalew Szczeciński PLH320018.

Dla obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych, ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r., zmienionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 22 lutego 2017 r. i Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 4 listopada 2022 r.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach obszaru Natura 2000 „Łąki Skoszewskie” PLB320007 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami



zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczono jedynie kilka nowych stref zieleni i rekreacji (SN) obejmujących wydzielone zespoły działek rekreacyjnych położonych nad Zalewem Szczecińskim.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Szczeciński” PLB320009

Obszar Natura 2000 „Zalew Szczeciński” PLB320009 obejmuje polską część Zalewu Szczecińskiego. Zbiornik jest płytki (średnia głębokość 2-3m) i bardzo żyzny, o niezwykle wysokim zagęszczeniu organizmów bentosowych i bogatym rybostanie. Występuje co najmniej 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Bardzo ważna ostoja ptaków wodno-błotnych przede wszystkim w okresie wędrówek i zimą. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C3 i C6) następujących gatunków ptaków: gegawa, czernica, bielik (PCK), błotniak zbożowy (PCK), kania czarna (PCK), biegus zmienny (schinzii) (PCK), gąsiorek, ohar (PCK), perkoz dwuczuby, kropiatkasieweczka obrożna (PCK); w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) występuje kania ruda (PCK), łyska i zimorodek; wodniczka (PCK) występuje w liczbie zaledwie 0-4 samców. W okresie wędrówek występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego (C2 i C3) następujących gatunków ptaków: łabędź krzykliwy, rybitwa czarna, czernica, gągoł, głowienka, łyska, nurogęś, ogorzałka. W stosunkowo dużych ilościach (C7) występują: perkoz dwuczuby, kormoran czarny, gęś zbożowa i siewka złota; w sumie ptaki wodno-błotne występują w koncentracjach powyżej 20 000 osobników (C4). W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego (C2 i C3) następujących gatunków ptaków: łabędź krzykliwy, nurogęś, ogorzałka, markaczka, gągoł, bielaczek, bielik (do 250 osobników), łabędź krzykliwy zimuje w ilości stanowiącej stosunkowo znaczny procent populacji wędrującej, ale ponad 4% (!) populacji zimującej w Polsce; ptaki wodno-błotne występują w koncentracjach powyżej 20 000 osobników (C4).

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach obszaru Natura 2000 „Zalew Szczeciński” PLB320009 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania terenów plaż nad Zalewem Szczecińskim.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Goleniowska” PLB320012

Obszar Natura 2000 „Puszcza Goleniowska” PLB320012 leży na wschodnim wybrzeżu Zalewu Szczecińskiego w makroregionie Pobrzeża Szczecińskiego, i obejmuje część mezoregionu Równiny Goleniowskiej oraz Doliny Dolnej Odry. Administracyjnie teren ten znajduje się w województwie zachodniopomorskim na terenie powiatu goleniowskiego (gminy: Goleniów, Przybiernów, Stepnica) oraz powiatu kamieńskiego (gmina Wolin). W granicach obszaru znajdują się 4 rezerваты przyrody: Uroczysko Święta im. prof. M. Jasnowskiego, Wiejkowski Las, Jezioro Czarne oraz Olszanka. Granice obszaru OSO są tożsame z granicami międzynarodowej ostoi ptaków IBA Puszcza Goleniowska PL009 (Wilk et al. 2010). Obszar ostoi to bogata mozaika siedlisk. Obejmuje on wschodnią część rozległego i zwarteo kompleksu Puszczy Goleniowskiej, przylegającą do łąk i pól położonych przy Roztoce Odrzańskiej i Zalewie Szczecińskim. Lasy obejmujące większą część obszaru (ponad 60%), przedstawiają dużą wartość przyrodniczą. Wśród występujących tu zbiorowisk można wyróżnić bory i lasy bagienne (dominują bory sosnowe – 54%), a także lasy mieszane i liściaste, w tym fragmenty cennych lasów dębowych, kwaśne buczyny, grądy oraz łągi olszowe i jesionowe. Wśród najcenniejszych dla awifauny siedlisk należy tu wymienić kompleks leśny na północ (rezerwat Olszanka) i południe (rezerwat Uroczysko Święta im. Prof. Mieczysława Jasnowskiego) od rzeki Krępa, obejmujący m.in. podmokłe, ponad 80 letnie drzewostany z olszą i dębami, a także występujące tu bory z ponad 100 letnimi sosnami, liściaste drzewostany w dolinach cieków oraz starodrzewia borowe i mieszane. Przez ostoję przepływają rzeki Gowienica, Krępa, Grzybnica oraz wiele mniejszych strumieni, stanowiące w dużej mierze cenne przyrodniczo ciek o naturalnym charakterze. Południową granicę obszaru stanowi rzeka Ina. Występują tu także liczne jeziora (duże, takie jak Ostrowo i Przybiernowskie, oraz mniejsze – Dołgie, Trzęsacz, Lewino i Zielonczyn), duże kompleksy stawów rybnych (w Miodowicach i Krokorzycach), a także tereny bagienne (m.in. torfianki k. Świętej) i torfowiska (w tym duże torfowisko typu bałtyckiego w rezerwacie „Olszanka”). Na większości zbiorników występuje roślinność wynurzona i pas szuwarów. Sieć



hydrograficzna jest na tym terenie bardzo gęsta. Dotyczy to głównie jego południowej części, pokrytej bardzo dużą liczbą połączonych ze sobą kanałów i rowów melioracyjnych. Bagna południowej części obszaru w większości położone są poniżej poziomu morza. Sieć hydrograficzna środkowej i północnej części obszaru jest mniej gęsta, choć występujące tutaj miejscami tereny łąkowo-bagienne (zwłaszcza na zachód od Jez. Ostrowo, w okolicy Rzysznowa, Zabierzewa, Brzozowa i Bogusława) również poprzecinane są wieloma rowami melioracyjnymi. Siedliska otwarte, na które składają się łąki, pastwiska, niewielkie fragmenty pól uprawnych oraz śródleśne polany, zajmują niecałe 30% powierzchni obszaru. Największe kompleksy łąk znajdują się w południowej części OSO, w dolinie rzeki Iny, rzeki Krępy oraz wzdłuż wschodniego brzegu Odry. Tereny rolne na południe od Stepnicy, w okolicach Rzysznowa, Miodowic i na północ od Przybiernowa, stanowią najcenniejsze żerowiska ptaków szponiastych w ostoi, zaś obszar tzw. Bagien Krępskich stanowi najważniejsze na Pomorzu łęgowisko podróźniczka, oraz miejsca skupienia większości lokalnej populacji łęgowej kszyska.

Dla obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych, ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r., zmienionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 23 marca 2017 r., Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 lutego 2018 r., Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 czerwca 2018 r., Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 18 marca 2019 r. i Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 grudnia 2022 r.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza Goleniowska” PLB320012 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Krzewina”

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Krzewina” ustanowiony został Uchwałą Nr XXVII/278/10 Rady Gminy Stepnica z dnia 31 marca 2010 r. Zespół obejmuje kompleks wydm szarych ciągnących się wzdłuż Zalewu Szczecińskiego między miejscowościami Kopice i Czarnocin. Celem utworzenia zespołu jest zachowanie fragmentu krajobrazu, wzniesień wydmowych pokrytych lasem dębowo-sosnowym, a także fragmentów fitocenoz murawowych i zbiorowisk pionierskich, zasługujących na ochronę ze względu na walory widokowe i estetyczne.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach użytku ekologicznego wyznaczono strefę otwartą (SO).

Użytek ekologiczny „Torfowisko koło Krokorzyc”

Użytek ekologiczny „Torfowisko koło Krokorzyc” ustanowiony został Uchwałą Nr XXVII/279/10 Rady Gminy Stepnica z dnia 31 marca 2010 r. Użytek obejmuje torowisko przejściowe i trzęsawisko z rzadkimi chronionymi gatunkami roślin (torfowce, bagno zwyczajne, wełnianka pochwowata). Celem ochrony obszaru jest zachowanie cennego obiektu torfowiskowego oraz wzrost atrakcyjności turystycznej gminy.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach użytku ekologicznego wyznaczono strefę otwartą (SO).

Stanowisko dokumentacyjne „Góra Zielonczyn”

Stanowisko dokumentacyjne „Góra Zielonczyn” ustanowiony został Uchwałą Nr XXXII/285/05 Rady Gminy Stepnica z dnia 30 grudnia 2005 r. Stanowisko dokumentacyjne obejmuje teren dawnej kopalni. Występują tu piaski pochodzenia morenowego i kemy fluwioglacjalne stadiu pomorskiego zlodowacenia bałtyckiego. Celem ochrony jest zachowanie w formie odsłoniętego, w wyniku eksploatacji kopalnianej, zbocza „Góry Zielonczyn”, z widocznymi w profilu piaskami pochodzenia morenowego oraz kemami fluwioglacjalnymi stadiu pomorskiego zlodowacenia bałtyckiego.



W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach stanowiska dokumentacyjnego wyznaczono strefę otwartą (SO).

Pomniki przyrody

W granicach gminy Stepnica ustanowiono 8 pomników przyrody obejmujących pojedyncze drzewa. Celem ich ochrony jest zachowanie ich charakterystycznych cech: wieku, wielkości lub wyglądu, oraz walorów ich ekspozycji i kompozycji.

W planie ogólnym gminy Stepnica pomniki przyrody znajdują się przede wszystkim w strefie otwartej (SO), ale także w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefie infrastrukturalnej (SI) i strefie komunikacyjnej (SK).

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Stepnica, na podstawie map zagrożenia powodziowego, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tereny między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym oraz pas techniczny. Ponadto, w granicach gminy Stepnica, wyznaczone zostały obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy.

W planie ogólnym gminy Stepnica na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Stepnica wały przeciwpowodziowe występują wzdłuż Zalewu Szczecińskiego oraz Gowienicy i Kanału Czarnocin. Zgodnie z art. 176 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami), w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym: wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału oraz lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu pasów o szerokości 50 m od stopy wału wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Dodatkowo, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnego sposobu zagospodarowania terenów wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN). W strefach planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SN) konieczne będzie wprowadzenie linii zabudowy wykluczających możliwość realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z informacją uzyskaną od Zarządów Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach na obszarze gminy Stepnica nie występują grunty zmeliorowane, natomiast



Zarząd Zlewni w Stargardzie nie dysponuje danymi elektronicznymi o gruntach zmeliorowanych na obszarze gminy Stepnica.

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Stepnica nie wyznaczono udokumentowanych osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Stepnica wyznaczone zostały 4 strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położone w miejscowościach: Miłowo, Racimierz, Budzień i Widzieńsko. Ponadto, w miejscowości Miłowo, ustanowiona została 1 strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych.

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu poszczególnych stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI), natomiast w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznaczono strefy otwarte (SO), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy komunikacyjne (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Stepnica nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Stepnica, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych.

2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Stepnica, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się jedno udokumentowane złożo kopalin – złożo torfu „Gaśierzyna” (TO 7310).

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu udokumentowanego złoża kopalin wyznaczono strefę otwartą (SO).

Gmina Stepnica położona jest poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Stepnica nie wyznaczono obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.



2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gmina Stepnica charakteryzuje się czytelną formą średniowiecznego osadnictwa, uzupełnioną kolonizacją olęderską i okresu fryderycjańskiego. Zachowały się tutaj materialne świadectwa dziejów tych ziem od neolitu, poprzez ślady osadnicze z czasów kultury łużyckiej, po średniowieczne wsie ludności słowiańskiej, tworzącej wraz z późniejszymi kolonizatorami niemieckimi państwo Gryfitów, przejęte w XVII wieku przez Szwecję, a następnie Brandenburgię – Prusy, okres rozwoju gospodarczego podczas umacniania się państwa pruskiego w XVIII wieku, XIX-wieczną industrializację, zmiany polityczne i ustrojowe po 1945 r. Każdy kolejny etap w historycznym rozwoju tych terenów pozostał utrwalony w krajobrazie. O krajobrazie kulturowym gminy Stepnica świadczą nie tylko obiekty wpisane do rejestru zabytków, ale inne zabytki materialne a także poszanowanie dla dziedzictwa niematerialnego i właściwe propagowanie wiedzy wśród kolejnych pokoleń mieszkańców.

2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Stepnica zlokalizowanych jest 6 obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) Miłowo – budynek mieszkalny nr 28 (nr rej. A/1262 z 10.02.1992 r.);
- 2) Stepnica – kościół św. Jacka (nr rej. A/1264 z 05.12.1963 r.);
- 3) Widzieńsko – teren założenia dawnego leśnictwa (nr rej. A/1523 z 24.03.1992 r.);
- 4) Widzieńsko – leśniczówka z budynkiem gospodarczym i posesją (nr rej. A/1523 z 24.03.1992 r.);
- 5) Żarnowo – kościół Chrystusa Króla (nr rej. A/1804 z 14.12.2018 r.);
- 6) Żarnowo – cmentarz przykościelny (nr rej. A/1804 z 14.12.2018 r.).

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy usługowe (SU), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Stepnica zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one zarówno pojedyncze obiekty budowlane, w tym kapliczki, oraz parki i cmentarze.

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Stepnica nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Stepnica zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych.



W części graficznej uzasadnienia wskazano lokalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych w postaci obiektów przestrzennych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

2.12.5. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Stepnica nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Stepnica nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Stepnica nie wyznaczono terenów zamkniętych ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu, terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani ich stref ochronnych.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Stepnica nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Stepnica nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w granicach gminy Stepnica zarejestrowano 5 szkód w środowisku. Obszary te wymagają przeprowadzenia rekultywacji.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z Uchwałą Nr VII/79/25 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 24 kwietnia 2025 r. na obszarze gminy Stepnica wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Proces rewitalizacji polega na kompleksowym wyprowadzaniu ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, znajdujących się w Gminie Stepnica poprzez podejmowanie zintegrowanych działań na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowanych terytorialnie i prowadzonych na podstawie Gminnego Programu Rewitalizacji.

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.



2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Stepnica nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Stepnica nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Stepnica występują użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu użytków rolnych klas I–III i gruntów leśnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Stepnica pas techniczny brzegu wód morskich został wyznaczony Zarządzeniem Nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 11 stycznia 2008 r., natomiast pas ochronny brzegu wód morskich ustanowiono Zarządzeniem Nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 27 czerwca 2008 r.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zmianami) pas techniczny stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, natomiast pas ochronny obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

Rozmieszczenie występujących na obszarze gminy uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego gminy Stepnica.

2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.22.1. Infrastruktura społeczna

Na obszarze gminy Stepnica zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w miejscowości gminnej. W pozostałych wsiach infrastruktura społeczna ogranicza się do usług kultury oraz usług sportu i rekreacji.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą



na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono istniejące szkoły podstawowe, poprzez wyznaczenie stref usługowych (SU). Rozmieszczenie szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej na obszarze gminy nie uzasadnia potrzeby określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej w zakresie szkół podstawowych przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.2. Infrastruktura transportowa

Przez obszar gminy Stepnica przebiega fragment drogi ekspresowej nr S3 (Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Lubin – Legnica – Bolków – Jelenia Góra – Jakuszyce). Dostęp do drogi ekspresowej S3 zapewniają węzły drogowe: „Goleniów Północ” i „Miękowo” (gmina Goleniów) oraz „Przybiernów” (gmina Przybiernów).

Przez gminę Stepnica przebiega droga wojewódzka nr 111 (Reclaw – Stepnica – Modrzewie). Droga ta zapewnia powiązania gminy z sąsiednimi miastem powiatowym (Goleniów) oraz drogą ekspresową S3.

Podstawą powiązań gminy Stepnica z sąsiednimi miejscowościami jest układ siedmiu dróg powiatowych. Sieć ta zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną siedziby gminy z niemalże wszystkich jednostek osadniczych obszaru.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla terenu drogi krajowej i wojewódzkiej. Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

W granicach gminy Stepnica zlokalizowany jest port morski, wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2011 r. w sprawie ustalenia granicy portu morskiego w Stepnicy od strony lądu (Dz. U. Nr 216 poz. 1279). Dla portu morskiego w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

W południowo-wschodniej części gminy wyznaczone zostały powierzchnie ograniczające podejścia lotniska Szczecin – Goleniów oraz powierzchnie ograniczające zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.3. Infrastruktura techniczna

Na obszarze gminy Stepnica znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV relacji Glinki – Reclaw, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania ich terenów.

W skład sieci dystrybucyjnej na terenie gminy Stepnica wchodzi fragment linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Goleniów – GPZ Moracz. Źródłem zasilania terenów gminy w energię elektryczną jest GPZ 110/15kV zlokalizowany w Goleniowie. Zaopatrzenie w energię elektryczną gminy Stepnica realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia.

Przez teren gminy Stepnica przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 800 relacji Świnoujście – Szczecin (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 1,6 MPa, rok budowy 2014, szerokość strefy kontrolowanej – 12,0 m), gazociąg DN 500 relacji Goleniów – Police (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 1,6 MPa, rok budowy 1982, maksymalna szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej – 65,0 m, przebudowany na odcinku w rejonie rezerwatu Olszanka w 2021 r., szerokość strefy kontrolowanej – 8,0 m), DN 150 relacji Stepnica – Reclaw (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1988, maksymalna szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej – 30,0 m, DN 80 odgałęzienie Jarszewko (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1994,



maksymalna szerokość strefy kontrolowanej – 70,0 m) oraz GN 50 odgałęzienie Stepnica (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1991, maksymalna szerokość strefy kontrolowanej – 70,0 m). Na terenie gminy znajdują się dwie stacje redukcyjno-pomiarowe (Jarszewko, Stepnica) oraz cztery zespoły zaporowo-upustowe (Jarszewko, Stepnica-Żarnowo, Stepnica, Olszanka), dla których w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Dla obiektów infrastruktury liniowej w planie ogólnym gminy Stepnica nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

Zapotrzebowanie na wodę dla gminy Stepnica pokrywane jest z czterech ujęć wyposażonych w stacje uzdatniania wody, zlokalizowanych w miejscowościach Miłowo, Racimierz, Budzień i Widzieńsko. W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

W gminie Stepnica funkcjonuje jedna oczyszczalnia ścieków. W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczano strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy infrastrukturalne (SI).

W granicach gminy Stepnica znajduje się także 1 elektrownia wiatrowa, dla której w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczano strefy otwarte (SO).

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury technicznej przedstawiono na mapie nr 1.

2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego, przyjętym Uchwałą Nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r., obszar gminy Stepnica położony jest w następujących typach krajobrazu:



Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach gminy Stepnica

ID	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
1401	6c	6cA	6c. Wiejskie. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola.
1406	3a	3aA	3a. Leśne. Z przewagą siedlisk borowych.
1409	6c	6cG	6c. Wiejskie. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola.
1420	2b	2b	2b. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne. Z dominacją szuwarów i turzycowisk.
1425	3c	3cG	3c. Leśne. Z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych.
1426	3b	3bG	3b. Leśne. Z przewagą siedlisk lasowych.
1427	3a	3aG	3a. Leśne. Z przewagą siedlisk borowych.
1428	3b	3bG	3b. Leśne. Z przewagą siedlisk lasowych.
1429	9b	9b	9b. Miejskie. Miejscowości o charakterze współczesnym.
1430	7a	7a	7a. Mozaikowe. Z przewagą terenów porolnych.
1431	2a	2a	2a. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.
1452	3c	3cG	3c. Leśne. Z przewagą siedlisk łąkowych, bagiennych i olsowych.
1457	1b	1b	1b. Wód powierzchniowych. Systemy wód płynących.
1473	1c	1c	1c. Wód powierzchniowych. Wody przejściowe.
1503	2a	2a	2a. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.
1537	3a	3aA	3a. Leśne. Z przewagą siedlisk borowych.
1846	2a	2a	2a. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego

W granicach gminy Stepnica wyznaczono pięć krajobrazów priorytetowych:

- krajobraz priorytetowy „Rezerwat Czarnocin” (ID 1425),
- krajobraz priorytetowy „Uroczyska w Lasach Stepnickich” (ID 1452),
- krajobraz priorytetowy „Odra Zachodnia” (ID 1457),
- krajobraz priorytetowy „Zalew Szczeciński” (ID 1473),
- krajobraz priorytetowy „Łąki Skoszewskie” (ID 1846).

Ponadto w granicach gminy znajdują się także rezerваты przyrody „Czarnocin im. prof. Janiny Jasnowskiej”, „Białodrzew Kopicki” i „Olszanka” oraz „Przełomowa Dolina Gowienicy im. Macieja Trzeciaka” ustanowiony po wejściu w życie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego.

Dla krajobrazów priorytetowych i rezerwatów przyrody określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach krajobrazu priorytetowego „Rezerwat Czarnocin” (ID 1425) i „Odra Zachodnia” (ID 1457) wyznaczono wyłączenie strefy otwarte (SO),



natomiast w granicach krajobrazu priorytetowego „Uroczyska w Lasach Stepnickich” (ID 1452), „Zalew Szczeciński” (ID 1473) i „Łąki Skoszewskie” (ID 1846) wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym gminy Stepnica w granicach rezerwatów przyrody „Czarnocin im. prof. Janiny Jasnowskiej”, „Białodrzew Kopicki” i „Olszanka” wyznaczono strefę otwartą (SO).

Granice krajobrazów, tym krajobrazów priorytetowych w granicach gminy Stepnica przedstawiono na mapie nr 2.

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Stepnica określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze, ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru, a także uwarunkowania ekofizjograficzne.

2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze

Rzeźba terenu

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Istniejące spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenu przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równolegle do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują przeważnie tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie pogranicza Równin Gryfickiej i Goleniowskiej. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych. Najbardziej narażone na procesy osuwiskowe są tereny obejmujące zbocza wysoczyzny morenowej budującej Równinę Gryficką, stokami wzgórz morenowych na wschód od Zielonczyna. Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych występują przede wszystkim po wschodniej stronie drogi łączącej Zielonczyn z Racimierzem, a także na wschód od Żarnowa przy granicy gminy. Na zboczach tych, o spadku rzędu kilku stopni następować mogą zjawiska geodynamiczne, jak zmywy i spłyzywania osadów, polegające na spłukiwaniu, wymywaniu i osadzaniu materiału w ich dolnej części, mogące się szczególnie nasilać w czasie nawalnych deszczów.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z rzeźby terenu poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy na terenach o dużych kątach nachylenia powierzchni ziemi.



Budowa geologiczna

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest w zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Na podstawie przeprowadzonej oceny warunków geologiczno-inżynierskich wydzielono obszary o warunkach korzystnych dla budownictwa i obszary o warunkach utrudniających budownictwo. Obszary o korzystnych warunkach dla budownictwa to obszary gruntów spoiстых, zwartych, półzwartych i twardoplastycznych, czyli glin zwałowych piaszczystych i piasków gliniastych oraz gruntów sypkich średnio zagęszczonych, piasków i piasków ze żwirami, na których nie występują zjawiska geodynamiczne, a głębokość do wód gruntowych przekracza 2 m. Korzystne warunki dla budownictwa występują na nadzalewowych tarasach odrzańskiej równiny rzeczno-rozlewiskowej i płatach wysoczyzn morenowych w centralnej, wschodniej i północnej części gminy, poza dolinami rzecznyymi, zagłębieniami torfowymi i skupieniami form wydmy. Są to okolice wokół miejscowości Jarszewko, Łąka, Żarnowo, Żarnówko, Racimierz i Zielonczyn oraz na północ od wsi Widzieńsko. Obszary o warunkach utrudniających budownictwo to tereny gruntów nienośnych i słabonośnych, płytkiego występowania wód gruntowych, zalewane w czasie powodzi i predysponowane do występowania ruchów masowych. Obszary gruntów nienośnych obejmują przede wszystkim obszary występowania gruntów organicznych, holocénskich torfów, gytii, namulów organicznych i piasków humusowych. Tworzą one równinę w zachodniej części gminy oraz wypełniają liczne zagłębienia terenu różnej genezy w tym doliny rzek Gowienicy, Świdnianki i Krępy. Miąższość torfów i leżących pod nimi gytii dochodzi do 5-6 m. Jedynie w okolicy Jeziora Dołgie gytie leżą tuż przy powierzchni terenu. Wody gruntowe w tych obszarach, występujące płytko (1-2 m), a często niemal przypowierzchniowo, zazwyczaj mają charakter agresywny w stosunku do betonu. Obszary płytkiego występowania wód gruntowych – poniżej 2 m (B2) obejmują zachodnią część terenu gminy, przede wszystkim rozległą równinę torfową przy Zalewie Szczecińskim i niższe partie piaszczystych tarasów odrzańskiej równiny rzeczno-rozlewiskowej, sięgając do Jarszewka, Racimierza, Żarnowa, Żarnówka, Stepnicy i Budzienia. We wschodniej części gminy płytkie występowanie wód gruntowych związane jest z dolinami rzek i strumieni, a także obniżeniami terenu różnej genezy. Obszary gruntów słabonośnych to obszary gruntów luźnych sypkich, piasków eolicznych budujących wydmy. Formy wydmy są najlepiej rozwinięte w południowo-wschodniej części obszaru gminy, na północ i południe od rzeki Gowienicy, między Bogusławiem a Budzieniem. Są to zazwyczaj wydmy przetworzone i paraboliczne o długościach od kilkuset metrów do nawet 1,5 km. Pole piasków eolicznych i wydmy, o długości prawie 3 km i szerokości do 1 km, rozciąga się także na zachodzie gminy, przy Zalewie Szczecińskim, pomiędzy miejscowościami Czarnocin i Kopice. Obszary wydmy charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem morfologicznym, co ogranicza możliwości ich wykorzystania dla budownictwa.

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złoża kopalin, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej poprzez wyłączenie z zainwestowania udokumentowanych złóż kredy i kruszywa naturalnego.

Gleby

Pokrywą glebową na obszarze gminy Stepnica należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Pod względem waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gmina Stepnica należy do obszarów o niekorzystnych warunkach do produkcji rolnej. Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy wynosi 54,6 pkt. W niewielkim areale użytków rolnych udział gleb najwyższych III klas stanowi ok. 1% ogólnej powierzchni użytków rolnych.

W gminie dominują użytki zielone stanowiąc 70% udziału powierzchni kompleksów glebowych. Przydatność rolnicza gleb użytków zielonych uwarunkowana jest przede wszystkim właściwymi



stosunkami wilgotnościowymi oraz odpowiednim sposobem użytkowania. Cały kompleks użytków zielonych jest zmeliorowany siecią otwartych rowów odwadniających i obsługiwany przez przepompownie melioracyjne. Obecnie znaczna część użytków zielonych nie jest wykorzystywana rolniczo.

W planie ogólnym gminy Stepnica w zasięgu użytków rolnych klas I-III wyznaczono strefy otwarte (SO).

Wody powierzchniowe

Ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia stanowi niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym. Poza pełnioną funkcją ekologiczną cieki i zbiorniki wód stanowią istotne utrudnienie dla realizacji technicznego uzbrojenia terenu oraz wytyczenia i realizacji szlaków komunikacyjnych.

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma również rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszunkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (mieszkaniowej, rolniczej, przemysłowej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód powierzchniowych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w zasięgu cieków i zbiorników wodnych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiający zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych.

Wody podziemne

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytko zalegające wody podziemne wpływają na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudnia posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują znaczną powierzchnię gminy, przede wszystkim w obrębie równiny torfowej dolin rzecznych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych waha się do 2,0 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie innych cieków (od 0,5 – 1,5 m p.p.t.) Bardziej korzystne warunki występują w obrębie wysoczyzny (od 1 do 3 m p.p.t.).

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód podziemnych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych.

Klimat i stan sanitarny powietrza

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenów.



Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie ze szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg. Południowa część gminy położona jest w sektorze wiatrów przynoszących zanieczyszczenia gazowe, emitowane przez Zakłady Chemiczne „Police” (Budzień, Stepnica).

Klimat lokalny gminy uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach wysoczyznowych. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. Występujące tu kompleksy leśne posiadają korzystny wpływ na modyfikację klimatu lokalnego, gdyż powodują wyrównanie amplitud temperatur dobowych i wilgotności, retencjonują wilgoć oraz zapobiegają wysuszeniu gleb. Ważne są również walory zdrowotne lasów. Rejon równiny torfowej, z gęstą siecią cieków, wód stojących oraz płytkim poziomem wód gruntowych, odznacza się mało korzystnymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny. Równoleżnikowy układ pradoliny wpływa jednak łagodząco na powyższe zjawiska, umożliwiając dobre przewietrzanie tych terenów.

W planie ogólnym gminy Stepnica uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające ze stanu sanitarnego powietrza oraz warunków klimatycznych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie lasów i użytków zielonych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, służący poprawie jakości powietrza.

2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny gminy Stepnica, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi strefami planistycznymi umożliwiającymi rozwój zabudowy:

- Funkcja mieszkaniowa – potencjalnymi obszarami dla wykorzystania w kierunku budownictwa mieszkaniowego są tereny zlokalizowane w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Stepnica. Na obszarach wiejskich zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować na terenach niezwiązanych z rolnictwem. Preferowane tereny do rozwoju tej funkcji to obszary zwartej zabudowy wsi, w sąsiedztwie istniejących obiektów. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja rekreacyjna – największe predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnej posiada Stepnica z istniejącą plażą i kąpieliskiem oraz portem i przystanią oraz Czarnocin. Atrakcyjnymi pod względem położenia oraz walorów przyrodniczych wsiami są m.in.: Kopice i Gąsierzyno, gdzie istnieje możliwość rozbudowy bazy turystycznej związanej z aktywnym wypoczynkiem (sporty wodne, konne, rowerowe).
- Funkcja przemysłowa – na terenie gminy Stepnica funkcje produkcyjne zlokalizowane są



przede wszystkim w granicach miasta. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach już zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub kontynuację funkcji.

W planie ogólnym gminy Stepnica strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych obszarach wyznaczono strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej.

Obszary, których zagospodarowanie należy podporządkować potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku do wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody: rezerwatów przyrody: „Czarnocin im. prof. Janiny Jasnowskiej”, „Białodrzew Kopicki”, „Olszanka” i „Przełomowa Dolina Gowienicy im. Macieja Trzeciaka”, obszarów specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000: „Ostoja Goleniowska” PLH320013, „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 i „Uroczyska w Lasach Stepnickich” PLH320033 oraz specjalnych obszarów ochrony ptaków Natura 2000: „Łąki Skoszewskie” PLB320007, „Zalew Szczeciński” PLB320009 i „Puszcza Goleniowska” PLB320012.

Dodatkowo na terenie gminy znajdują się formy ochrony indywidualnej: użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne i pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych. Ochrona dotyczy również form ochrony realizowanych w oparciu o inne akty prawne: udokumentowanych złóż kopalin czy stref ochronnych ujęć wody.

W celu zachowania różnorodności biologicznej obszaru gminy należy zachować i wzbogacać lasy, użytki zielone, zieleni śródpolną oraz chronić przed przekształceniami zbiorowiska wodne i bagienne. Ochronie podlegać powinno otoczenie cieków i zbiorników wodnych, które tworzą w swej zlewni stosunki wodne sprzyjające powstawaniu określonych biotopów i biocenoz.

W planie ogólnym gminy Stepnica, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączone udokumentowane złoża kopalin. Uwzględniono także wyznaczone strefy ochronne ujęć wody. W granicach lasów i cieków wyznaczono strefy otwarte (SO).

Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące rezerwatów przyrody: „Czarnocin im. prof. Janiny Jasnowskiej”, „Białodrzew Kopicki”, „Olszanka” i „Przełomowa Dolina Gowienicy im. Macieja Trzeciaka”, obszarów specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000: „Ostoja Goleniowska” PLH320013, „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 i „Uroczyska w Lasach Stepnickich” PLH320033 oraz specjalnych obszarów ochrony ptaków Natura 2000: „Łąki Skoszewskie” PLB320007, „Zalew Szczeciński” PLB320009 i „Puszcza Goleniowska” PLB320012 wynikają z pełnionych przez nich funkcji – są one naturalnymi korytarzami ekologicznymi, hydrologicznymi i przewietrzającymi. Wszelkie inwestycje lokalizowane w ich granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych nie mogą powodować zagrożeń dla celów ochrony. Do innych form ochrony przyrody zaliczyć należy użytek ekologiczny, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, stanowisko dokumentacyjne i pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanego złoża kopalin, stanowiącego obszary perspektywicznej eksploatacji.



Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Ze względu na niewielkie powierzchnie gruntów chronionych nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami stref ochronnych.

W planie ogólnym gminy Stepnica, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody oraz w zasięgu cieków i zbiorników wodnych, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kopalin. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ponadto przebieg dróg oraz sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych w zasięgu stref ochronnych. Uwzględniono ponadto występowanie gruntów rolnych poprzez ograniczenia zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

1. Tereny wyłączone z zabudowy:

- 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
 - rzeki, mniejsze cieki, rowy melioracyjne,
 - zbiorniki wodne,
 - tereny podmokłe, zabagnione,
 - tereny leśne i większe zadrzewienia;
- 2) ze względu na ochronę prawną:
 - strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
 - rezerваты przyrody: „Czarnocin im. prof. Janiny Jasnowskiej”, „Białodrzew Kopicki”, „Olszanka” i „Przełomowa Dolina Gowienicy im. Macieja Trzeciaka”,
 - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Krzewina”,
 - użytek ekologiczny „Torfowisko koło Krokorzyc”,
 - stanowisko dokumentacyjne „Góra Zielonczyn”
 - pomniki przyrody.

2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:

- 1) ze względu na funkcje ekologiczne:
 - obszary specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000: „Ostoja Goleniowska” PLH320013, „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 i „Uroczyska w Lasach Stepnickich” PLH320033,
 - specjalne obszarów ochrony ptaków Natura 2000: „Łąki Skoszewskie” PLB320007, „Zalew Szczeciński” PLB320009 i „Puszcza Goleniowska” PLB320012;
- 2) ze względu na zagrożenie powodzią:
 - tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
 - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
 - tereny zbudowane z gruntów organicznych;
- 4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
 - tereny udokumentowanego złoża kopalin;



- 5) ze względu na działalność rolniczą:
 - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.
3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:
 - 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy;
 - 2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.);
 - 3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$\text{ZAP} = M_{20} - \text{PUM}_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zgodnie z § 3 ust. 4 Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Dla gminy Stepnica najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzą z 2024 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024-2044.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Stepnica w 2044 roku mieszkać będzie 3 980 osób.

Dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%, która wynosi:

$$M_{20} = 3\,980 + 5\% \times 3\,980 = 4\,179 \text{ osoby}$$

Dla gminy Stepnica łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2024 r., wynosi:



$$PUM_0 = 137\,236\text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla gminy Stepnica, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{2024} = 29,4\text{ m}^2/\text{osobę}$$

$$P_{2014} = 24,8\text{ m}^2/\text{osobę}$$

$$P_{2004} = 23,5\text{ m}^2/\text{osobę}$$

Dla gminy Stepnica, w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano oba wzory, otrzymując następujące wyniki:

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{-2014} = 38,6\text{ m}^2/\text{osobę}$$

$$P_{2044} = 2P_{2024} - P_{-2004} = 35,3\text{ m}^2/\text{osobę}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, **przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.**

Zgodnie z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{2044} - PUM_{2024}/P_{2044}$$

$$ZAP = 748\text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie,



nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym, dla gminy Stepnica można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale **od 524 do 972 osób**.

3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z powyższymi regulacjami oraz przyjmując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

$$\begin{aligned} Ch &= \sum Ch_n \\ Ch_n &= PUM_n / P_{20} \end{aligned}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m^2],

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [$m^2/os.$].

Podstawą dokonania obliczeń chłonności terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie powierzchni mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie. Na potrzeby dokonania obliczeń uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, uwzględniając lokalizację terenów na obszarze zabudowy śródmiejskiej i na



pozostałych obszarach, rodzaj zabudowy w określonej strefie planistycznej, istniejącą całkowitą nadziemną intensywność zabudowy, stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego poprzez porównanie powierzchni całkowitej budynku z łączną powierzchnią mieszkań na podstawie danych udostępnionych przez statystykę publiczną, udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej nadziemnej intensywności zabudowy oraz poziom rzeczywistego wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy ustalonej w strefie planistycznej,

Zgodnie z przyjętymi założeniami określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczony na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych:

Tab. 2. Wartości wskaźnika korygującego powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych

Strefa planistyczna		W _{KOR}
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,23
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,15
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,20
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,13
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,23
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,15

Źródło: Obliczenia własne

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, uwzględniający opisane powyżej założenia, przyjęto następujący wzór:

$$PUM_n = POW_T \times INT_{max} \times W_{KOR}$$

gdzie:

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m²],

POW_T – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m²],

INT_{max} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

W_{KOR} – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowy, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na luty 2025 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym gminy Stepnica ustalono nową funkcję.



Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętym wzorem.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 4 814 osób, co stanowi 644% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 4\,814 \text{ [os.]} = 644\% \text{ ZAP}$$

w tym:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 3 699 [os.],
- na obszarach uzupełniania zabudowy – 1 115 [os.].

W poniższej tabeli przedstawiono sumę chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i obszary uzupełniania zabudowy (OUZ).

Tab. 3. Suma chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszary uzupełniania zabudowy

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0	23
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0	10
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0	21
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	3 642	701
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0	35
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	325	57
		3 699	1 115

Źródło: Obliczenia własne

W związku z obliczoną sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.



4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Podstawowym celem planu ogólnego gminy Stepnica, zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających nieprzekraczalne parametry dla poszczególnych profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Plan ogólny gminy Stepnica kontynuuje politykę przestrzenną gminy, określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Stepnica, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono także istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Stepnica podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełniania zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

W planie ogólnym gminy Stepnica, zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w każdej strefie planistycznej określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla wybranych stref planistycznych także profil funkcjonalny dodatkowy.

W planie ogólnym gminy Stepnica, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych stref planistycznych określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym gminy Stepnica ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Dla pozostałych terenów określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania będzie realizowane na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w planie ogólnym gminy Stepnica określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym gminy Stepnica określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to



z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego gminy Stepnica nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz obszary uzupełniania zabudowy. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w mieście Stepnica oraz miejscowościach: Czarnocin i Łąka. W granicach miasta obejmują głównie istniejącą zabudowę w postaci kamienic i bloków mieszkalnych. Na terenach wiejskich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną obejmuje budynki położone w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w Stepnicy oraz w miejscowościach: Stepniczka, Racimierz, Łąka i Żarnowo. Ponadto, dla terenów położonych w miejscowości Stepniczka i Kopice, w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jako profil dodatkowy ustalono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 15% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 8,5 do 15 m,



- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 80%.

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, obszary uzupełniania zabudowy oraz planowane tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa zagrodowa stanowi główny typ zabudowy na obszarach wiejskich gminy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 9 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 40% do 50%.

4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejących terenów zabudowy usługowej, obejmujących usługi edukacji, zdrowia, administracji, kultu religijnego, kultury i rozrywki oraz handlu, gastronomii i turystyki. Do strefy usługowej (SU) zaliczono tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową.

Dla strefy usługowej (SU) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 9 do 20 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20% do 50%.

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym gminy Stepnica nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych wyznaczono w mieście Stepnica, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica. Jako profil dodatkowy dla wszystkich stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług.

Dla strefy gospodarczej (SP) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 12 do 17 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Produkcja rolnicza stanowi jedną z głównych funkcji gminy. Większą część terenów związanych z zabudową rolniczą zaklasyfikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy



produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast nowe tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z rolnictwem dla umożliwienia rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych.

Dla strefy produkcji rolniczej (SR) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20% do 30%.

4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna (SI) wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m² oraz wybranych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na wydzielonych działkach. W planie ogólnym gminy Stepnica zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych dla niewielkich terenów infrastruktury technicznej, zarówno istniejących, jak i wyznaczonych w planach miejscowych, mając na uwadze możliwość zmiany planowanych lokalizacji i możliwość ustalenia nowych terenów w ramach każdej ze stref planistycznych. Do strefy infrastrukturalnej (SI) zaliczono natomiast drogi powiatowe, jako istotny element ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej.

Dla strefy infrastrukturalnej (SI) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej oraz terenów usług sportu i rekreacji. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 50%.

4.10. Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarza (SC) wyznaczona została zarówno dla cmentarzy otwartych, jak i cmentarzy zamkniętych. W przypadku cmentarzy zamkniętych w ramach profilu podstawowego możliwe jest ustalenie innych rodzajów przeznaczeń, w tym terenów zieleni urządzonej.

Dla strefy cmentarza (SC) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.11. Strefa górnictwa (SG)

W planie ogólnym gminy Stepnica nie wyznaczono stref górnictwa (SG).

4.12. Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta (SO) zajmuje największy udział w ogólnej powierzchni obszaru objętego planem ogólnym. Obejmuje ona przede wszystkim tereny rolnictwa, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla jednej strefy otwartej (SO), w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych. Strefa ta obejmuje istniejącą elektrownię słoneczną.



4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje teren drogi ekspresowej S3 oraz drogi wojewódzkiej nr 111, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy stanowi jeden z koniecznych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na niepełne pokrycie obszaru gminy Stepnica obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego za zasadne uznano stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych na pozostałych terenach, w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

W planie ogólnym gminy Stepnica obszary uzupełniania zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyznaczono wstępne granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Informacje o budynkach stanowiących podstawą do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy pozyskano z:

- 1) ewidencji gruntów i budynków;
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Stepnica.

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełniania zabudowy w oparciu o następujące założenia:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze, że celem ich delimitacji jest stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi (z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie);
- z granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), dokonano rozszerzenia wstępnych granic obszarów uzupełnienia zabudowy,



uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla gminy Stepnica, zgodnie z obliczeniami powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy wartość poszczególnych wskaźników wynosi:

$$P_u = 197 \text{ ha}$$

$$P_b = 451 \text{ ha}$$

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym gminy Stepnica istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy o łączną powierzchnię 64 ha.**

$$P_p = 25\% * (451 \text{ ha} - 197 \text{ ha}) = 64 \text{ ha}$$

Jednocześnie, zgodnie z § 1 ust. 6, na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Stepnica obszary uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania użytków rolnych klas I–III.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 55 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych i wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru gminy Stepnica obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełnienia zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełnienia zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika P_p . Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełnienia zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref zieleni i rekreacji (SN) i stref cmentarzy (SC), mając na uwadze konieczność ustalenia przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa śródmiejska obejmuje centralną część miasta Stepnica. Charakteryzuje się ona występowaniem zwartej zabudowy tworzącej pasma zlokalizowane wokół ulicy Tadeusza Kościuszki, Gen. Stanisława Maczka i Bolesława Krzywoustego. Zabudowa charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz niższym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, a także mniejszymi powierzchniami działek budowlanych.

Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy jest umożliwienie zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 w stosunku do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganego dla strefy planistycznej obejmującej teren na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym gminy Stepnica wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje tereny historycznej części miasta. Obszar ten stanowi koncentrację intensywnej zabudowy. W jego granicach zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym ważnych usług publicznych.

Obszary zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy Stepnica zajmują łączną powierzchnię 16 ha.

Prezentację graficzną danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne, obszary uzupełniania zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej przedstawiono na mapie nr 3.