

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w mieście Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr L/376/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skwierzyna przyjętego uchwałą Nr II/12/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 listopada 2018 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXX/235/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 lutego 2021 r. oraz uchwałą Nr LII/397/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 23 czerwca 2022 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej zwany dalej planem.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczącego sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - zbiór danych przestrzennych, o

§3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe położenie nadziemnych części obiektów budowlanych w stosunku do terenu drogi lub urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
 - b) obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - c) obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną,
 - d) portierni, budynków dozoru oraz budynków i budowli pełniących funkcję miejsc gromadzenia odpadów stałych o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m²,

- e) wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m następujących elementów budynków schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów;
- 3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu. Ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§5. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linia rozgraniczająca,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenu, określone następującym symbolem literowym:
 - U-P – teren usług lub produkcji,
 - U-P-INS – teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych,
 - KDD – teren drogi dojazdowej,
 - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego;
- 3) elementy informacyjne:
 - a) ropociąg naftowy,
 - b) linia światłowodowa.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie wstępują:

- 1) udokumentowane złoża oraz zasoby wód podziemnych;
- 2) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) formy ochrony przyrody;
- 5) zabytki wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 9) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 10) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) nie spełnia ustaleń planu dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b), przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) nie spełnia ustaleń planu wyłącznie w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach obszaru objętego planem:
 - a) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - inwestycji z zakresu łączności publicznej.
 - b) zakazuje się lokalizacji:
 - składowisk odpadów,
 - działalności związanej z przetwarzaniem odpadów powstałych poza miejscem ich wytworzenia,
 - zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku obowiązuje tryb postępowania określony przepisami odrębnymi.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu, strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego obejmująca obszar o szerokości:
 - a) 16 m - po 8 m na każdą stronę od osi ropociągu naftowego DN500,
 - b) 20 m - po 10 m na każdą stronę od osi ropociągu naftowego DN800;
- 2) wszelkie działania w ramach strefy bezpieczeństwa ropociągu naftowego, o której mowa w pkt 1, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowi teren drogi dojazdowej, zlokalizowany w ramach terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 2) budowa, przebudowa, rozbudowa i remont układu komunikacyjnego wskazanego w pkt 1, powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługa parkingowa:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów osobowych:
 - teren usług - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - teren produkcji - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 1 stanowisko na każdych 5 zatrudnionych,
 - teren stacji paliw płynnych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami U-P, U-P-INS obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,

- b) z instalacji odnawialnego źródła energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru lub zasilanych biomasą;
- 5)w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru lub zasilanych biomasą;
- 6)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu;
- 7)w zakresie gospodarki ściekami bytowymi, komunalnymi i przemysłowymi ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku ścieków przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej,
 - c) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8)w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - do innego odbiornika, w szczególności umożliwiającego jej powtórne wykorzystanie,
 - b) w przypadku wód opadowych i roztopowych przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 9)w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10)w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§14. Dla terenu oznaczonego symbolem U-P ustala się:

- 1)przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) przeznaczenie terenu obejmuje łączną lub zamienną realizację:
 - usług – obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, w szczególności w zakresie handlu, usług rzemieślniczych, gastronomii, usług biurowych i administracji,
 - produkcji – obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest produkcja przemysłowa lub działalność składowa i magazynowa;
 - b) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
 - dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,

- miejsc postojowych,
 - miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu,
 - zieleni urządzonej,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 40 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem U-P-INS ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
- a) przeznaczenie terenu obejmuje łączną lub zamienną realizację:
 - usług – obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, w szczególności w zakresie handlu, usług rzemieślniczych, gastronomii, usług biurowych i administracji,
 - produkcji – obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest produkcja przemysłowa lub działalność składowa i magazynowa,
 - stacji paliw płynnych,
 - b) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
 - dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - miejsc postojowych,
 - miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu,
 - zieleni urządzonej,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 40 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°.

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) przeznaczenie terenu obejmuje lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z określoną klasą drogi,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§17. Dla terenu oznaczonego symbolem RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja:
 - a) przeznaczenie terenu obejmuje lokalizację upraw rolnych, łąk i pastwisk,
 - b) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 4 lit. a).

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§18. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U-P, U-P-INS: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

§19. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia:

- 1) uchwały Nr XXI/171/08 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna;
- 2) uchwały Nr XLII/310/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej