

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LVII/410/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta 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. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta 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 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje w zagospodarowaniu terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy dopuszczony sposób zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe położenie nadziemnych części obiektów budowlanych w stosunku do terenu drogi, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
 - b) obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - c) stacji transformatorowych oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - d) portierni 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;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, niezwiązanej z działalnością produkcyjną, magazynową lub składową;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu dachu, a w przypadku obiektu nie będącego budynkiem do jego najwyższego punktu konstrukcji;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§5. 1. Oznaczenia rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - a) PU - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - b) KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej,
 - c) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - d) IT – teren infrastruktury technicznej.

2. Oznaczenia granic i obszarów wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) granica terenu zamkniętego;
- 2) stanowisko archeologiczne;
- 3) aglomeracja ściekowa;
- 4) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza;
- 5) strefa obejmująca obszar w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza.

3. W przypadku wyznaczenia, w ramach obszaru objętego planem, więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie symbolu cyfrowego przed przynależnym przeznaczeniu terenu symbolem literowym.

§6. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wstępują:

- 1) udokumentowane złoża kopalin oraz zasoby wód podziemnych;
- 2) tereny i obszary górnicze;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) formy ochrony przyrody;
- 6) formy ochrony zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budowa, 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) znajduje się:
 - w terenie drogi - dopuszcza się przebudowę lub remont,
 - pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi - dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) składowisk odpadów,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) instalacji odnawialnego źródła energii:
 - o mocy przekraczającej 100 kW,
 - wykorzystującego energię wiatru.

§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 inwestycji celu publicznego.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, zabytek archeologiczny zaewidencjonowany w ramach stanowiska archeologicznego AZP 48-14/38;
- 2) wszelkie działania w ramach obszaru lokalizacji zabytku wskazanego w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z 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: 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 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 zlokalizowany jest, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu:
 - a) aglomeracja ściekowa,
 - b) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza,
 - c) strefa obejmująca obszar w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza;
- 2) wszelkie działania w ramach obszarów wskazanych w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) droga publiczna - dojazdowa, zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDD,
 - b) droga wewnętrzna, zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDW;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie obsługi parkingowej ustala się:
 - a) minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
 - dla zabudowy produkcyjnej: 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych,
 - dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy usługowej obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od przedmiotowego obowiązku w przypadku gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5.

§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 w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 3 lit. d;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 3 lit. d;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się odprowadzanie:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do zbiorników umożliwiających jej powtórne wykorzystanie;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

10)z zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§14. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4PU ustala się:

1)przeznaczenie

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, w tym składy i magazyny,
- zabudowa usługowa,

b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

b) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu obejmuje lokalizację:

- budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
- budynków dozoru i portierni,
- dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych i budynków,
- miejsc postojowych,
- zieleni urządzonej,
- miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- budowli i urządzeń niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem,
- tereny oznaczone symbolami 3-4PU: bocznic oraz obiektów budowlanych i urządzeń związanych z ruchem kolejowym;

3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 60%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki i wiaty:
 - – tereny oznaczone symbolami 1-3PU: 25 m,
 - – teren oznaczony symbolem 4PU: 40 m,
- pozostałe obiekty budowlane: 40 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 35°;

4)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się:

1)przeznaczenie:

a) podstawowe: droga publiczna – dojazdowa,

b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja obiektów i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej,

c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: droga wewnętrzna,
- b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja obiektów i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2IT ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną, gaz oraz gospodarką ściekami i odpadami,
- b) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 10%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m,
- f) geometria dachu:

– dachy płaskie,

– dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 35°;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.

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 PU1-4: 30%;

2) dla terenów oznaczonych symbolami KDD, KDW, 1-2IT: 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 XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 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.

