

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Skwierzyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LIV/379/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 czerwca 2018 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna zmienioną uchwałą Nr VIII/70/19 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 20 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr XXII/178/20 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 maja 2020 r. 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna zwaną dalej planem.

**§2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 składający się z ośmiu arkuszy;
- 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,
- 4) załącznik Nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

**§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) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia podstawowego, przy czym w przypadku wydzielenia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie symbolu cyfrowego przed symbolem literowym przeznaczenia;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu lub działki budowlanej - w przypadku terenu przeznaczonego pod zabudowę;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć uzupełniający, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, sposób zagospodarowania terenu lub działki budowlanej - w przypadku terenu przeznaczonego pod zabudowę;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą rozmieszczenie w ramach terenu nadziemnych części obiektów budowlanych, przy czym:

- a) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
- ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
  - obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
  - stacji elektroenergetycznych oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - urządzeń melioracji wodnych,
  - obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
  - wykraczających poza tę linię - o nie więcej niż 2 m, i zlokalizowanych w granicach terenu pozwalającego na ich usytuowanie elementów budynków schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy,
- b) w przypadku braku nieprzekraczalnej linii zabudowy w ramach terenu przewidzianego pod zabudowę dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających teren z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zasad zagospodarowania określonych dla terenu;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, niezwiązanej z działalnością produkcyjną, magazynową lub składową;
- 7) 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 budowlanego nie będącego budynkiem do jego najwyższego punktu konstrukcji;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, niezależnie od ich ukształtowania i ilości, nie większym niż 12°;
- 9) 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 następującymi symbolami literowymi:
  - MU - tereny zabudowy śródmiejskiej,
  - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
  - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - U - tereny zabudowy usługowej,
  - PU – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
  - EK – tereny eksploatacji powierzchniowej złóż kopalin,
  - R – tereny rolne,
  - KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych,
  - KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych,
  - KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - KDP – tereny ciągów pieszych;

##### 2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) zabytek wpisany do rejestru zabytków: zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Skwierzyna – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - b) zabytek wpisany do rejestru zabytków: zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Skwierzyna – strefa ochrony krajobrazowej,
  - c) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków: układ urbanistyczny miasta – zespół urbanistyczno-krajobrazowy,
  - e) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków: obiekt architektoniczny,
  - d) stanowisko archeologiczne,
  - e) złoża kopaliny „Nowa Skwierzynka”,
  - f) obszar chronionego krajobrazu,
  - g) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q10%,
  - h) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1%,
  - i) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – Q0,2%,
  - j) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) aglomeracja ściekowa Skwierzyna,
  - b) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza,
  - c) strefa obejmująca obszar w odległości od 50 do 150 m od cmentarza,
  - d) strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego,
  - e) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - f) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) elementy informacyjne:
- a) granica terenu zamkniętego,
  - b) oś ropociągu naftowego,
  - c) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
  - d) oś gazociągu wysokiego ciśnienia.

**§6.** W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) udokumentowane zasoby wód podziemnych;
- 2) tereny i obszary górnicze;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 5) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- 6) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 7) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
  - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - b) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
- a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) nie spełnia wymagań wyłącznie w zakresie wysokości zabudowy lub geometrii dachu dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem istniejących parametrów,
  - c) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się:
    - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
    - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania;
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - c) urządzeń melioracji wodnych,
  - d) dróg rowerowych;
- 5) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej zagospodarowanie działek budowlanych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-8MU, 1-4MW, 1-17MN, 1-12MNU, 1-6PU, 1-5U obejmuje lokalizację:
- dojazd i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
  - miejsc postojowych i garaży wbudowanych,
  - budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
  - zieleni urządzonej,
  - urządzeń sportu i rekreacji,
  - miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu budowlanego,
  - pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem;
- 6) zakazuje się lokalizacji:
- a) działalności związanej ze składowaniem odpadów,
  - b) działalności związanej przetwarzaniem odpadów poza miejscem ich wytworzenia,
  - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - d) tartaków i stolarni za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 3-6PU,
  - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) stacji paliw,
  - g) lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii:
    - o mocy większej niż 100 kW,
    - wykorzystującego energię wiatru o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych.

#### **§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 znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych, zgodnie z zasadami zagospodarowania, w ramach terenów oznaczonych symbolami 3-6PU,
  - b) przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1-8MU, 1-12MNU jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) 1-17MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) 1-4MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) 1-3RM jako tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
- 4) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) złoża kopaliny „Nowa Skwierzynka”,
  - b) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”,
  - c) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”;
- 5) wszelkie działania w ramach obszarów wskazanych w pkt 4 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

#### §9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązek zachowania parametrów zabudowy zgodnie ze wskazaniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 2) obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie ze wskazaniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 3) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie ze wskazaniem rysunku planu oraz ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu:
  - a) zabytek wpisany do rejestru zabytków:
    - zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Skwierzyna – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
    - zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Skwierzyna – strefa ochrony krajobrazowej,
  - b) zabytki wpisane do w gminnej ewidencji zabytków:
    - układ urbanistyczny miasta – zespół urbanistyczno-krajobrazowy,
    - budynek przy ul. 2 Lutego 23,
    - budynek przy ul. 2 Lutego 9,
    - budynek przy ul. Drzymały 2,
    - budynek przy ul. Drzymały 1,
    - budynek przy ul. Partyzanckiej 1,
    - budynek przy ul. Czerwonego Krzyża 7,
    - budynek przy ul. Przemysłowej 41,
  - c) zabytki archeologiczne zaewidencjonowane w ramach stanowisk archeologicznych:
    - AZP 48-14/56,
    - AZP 48-14/63;
- 2) wszelkie działania w ramach:
  - a) obszaru wskazanego w pkt 1 lit. a wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków,

- b) układu urbanistycznego miasta wskazanego w pkt 1 lit. b wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem następujących zasad ochrony:
    - zakaz realizacji elewacji wykonanych z blach trapezowych i falistych oraz powtarzalnych paneli metalowych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami 1-2PU,
    - zakaz realizacji pokryć dachowych budynków mieszkalnych i usługowych z materiałów bitumicznych,
    - zakaz instalowania anten satelitarnych oraz urządzeń klimatyzacyjnych na elewacji od strony drogi publicznej,
  - c) obiektów architektonicznych wskazanych w pkt 1 lit. b wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem następujących zasad ochrony:
    - zakaz realizacji pokryć dachowych z dachówki glazurowanej oraz dachówki w kolorze czarnym,
    - obowiązek zachowania istniejącej formy architektonicznej, geometrii dachu oraz detalu architektonicznego, z dopuszczeniem rozbudowy oraz uzupełnienia elewacji o nowe elementy, w szczególności zadaszenia stref wejściowych, klatki schodowe, schody zewnętrzne i podjazdy dla niepełnosprawnych,
    - zakaz zmiany wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony drogi publicznej, przy czym w przypadku wymiany stolarki obowiązek zachowania kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów wewnętrznych okna,
  - d) stanowisk archeologicznych wskazanych w pkt 1 lit. c wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych;
- 3)w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku obowiązuje tryb postępowania określony przepisami odrębnymi.

**§11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1)zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady zagospodarowania wskazano odpowiednio
  - a) w przypadku form ochrony przyrody oraz zasobów środowiska naturalnego w §8,
  - b) w przypadku form ochrony zabytków oraz elementów dziedzictwa kulturowego w §10;
- 2)w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie rysunku planu:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q10%,
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q1%,
  - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – Q0,2%,
  - d) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 3)wszelkie działania w ramach terenów wskazanych w pkt 2 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

**§12.** 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 scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 9 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
  - 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.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu:
- a) aglomeracja ściekowa Skwierzyna,
  - 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,
  - d) strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego obejmująca obszar o szerokości 16 m – po 8 m na każdą stronę od osi rurociągu DN500,
  - e) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia:
    - DN500 (rok budowy 1981 r., maksymalne ciśnienie robocze gazu >2,5MPa), zmniejszona obejmująca obszar o szerokości 65 m - po 32,5 m na każdą stronę od osi gazociągu,
    - DN700 (rok budowy 2014 r., maksymalne ciśnienie robocze gazu >1,6MPa), obejmująca obszar o szerokości 12 m - po 6 m na każdą stronę od osi gazociągu;
  - f) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obejmująca obszar o szerokości 15 m - po 7,5 m na każdą stronę od osi linii SN15kV;
- 2) wszelkie działania w ramach stref i obszarów wskazanych w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

**§14.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
- a) droga publiczna - zbiorcza zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
  - b) drogi publiczne - lokalne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-2KDL,
  - c) drogi publiczne - dojazdowe zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-6KDD,
  - d) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolami 1-2KDP,
  - e) drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-4KDW;
- 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) obsługa parkingowa:
- a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
    - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
    - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, składowego lub magazynowego lub części budynku o tej funkcji,
  - b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji budynków usługowych i handlowych lub części budynków o tej funkcji 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,

- c) w przypadku braku możliwości zapewnienia określonej liczby miejsc postojowych w ramach terenu związanego z lokalizacją zabudowy, dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, wykorzystanie miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenów dróg lub ogólnodostępnych parkingów.

**§15. 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 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 6 lit. g;
- 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 6 lit. g;
- 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:
  - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z uwzględnieniem ograniczeń właściwych dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz przepisów odrębnych;
- 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, w tym do celów ppoż.;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) z zakresu inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-8MU ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa:
    - jednorodzinna,
    - wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu stanowią zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat 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: 0,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 90%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 15 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
  - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się również dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§17.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4MW ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
- a) zabudowa usługowa w formie lokali użytkowych w parterze budynku mieszkalnego,
  - b) budynki garażowe w formie garażu wielostanowiskowego lub grupy budynków obejmujących łącznie nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
  - c) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych 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: 0,1,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych w ramach terenu oznaczonego symbolem 2MW: 18 m,
    - dla budynków mieszkalnych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1MW, 3MW, 4MW: 15 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
  - g) geometria dachu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 2MW: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, przy czym dla budynków garażowych i wiat dopuszcza się również dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°,
    - dla pozostałych terenów: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°,

**§18.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-17MN ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, przy czym
    - dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 5MN, 6MN dopuszcza się zabudowę w formie bliźniaczej,

- dla terenu oznaczonego symbolem 5MN dopuszcza się zabudowę w formie szeregowej,
  - b) zabudowa usługowa w formie:
    - lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - odrębnych budynków, których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej;
  - c) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
  - d) 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: 0,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
  - f) geometria dachu:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 6-8MN, 10-11MN, 13MN, 15MN: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, przy czym dla budynków garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°,
    - dla pozostałych terenów; dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, przy czym dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się również dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§19.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkalne w formie wolnostojącej,
  - b) 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: 0,3,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków: 10 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, przy czym dla budynków inwentarskich, gospodarczych, inwentarskich i wiat dopuszcza się również dachy jednospadowe od 12° do 30°.

**§20.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-12MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne w formie wolnostojącej, przy czym:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNU, 6MNU dopuszcza się zabudowę w formie bliźniaczej,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 5MNU, 6MNU, 12MNU dopuszcza się zabudowę w formie szeregowej,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 1MNU dopuszcza się lokalizację zabudowy pod warunkiem:
    - wykonania budynku bez podpiwniczenia,
    - wyniesienia poziomu posadzki budynku min. 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o  $p=1\%$  (rzędna poziomu wody powodziowej  $p=1\%$  wynosi 27,28 m n.p.m.),
    - umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,50 m powyżej poziomu wody powodziowej o  $p=1\%$  (rzędna poziomu wody powodziowej  $p=1\%$  wynosi 27,28 m n.p.m.),
    - zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,
    - zabezpieczenia infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych,
    - zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 2MNU dopuszcza się lokalizację usług turystyki w postaci obiektów rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi obiektami gastronomicznymi,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 4MNU zakazuje się lokalizacji nowych budynków i wiat,
  - e) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
  - f) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i wiat, 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: 0,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
  - f) geometria dachu:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 5-8MNU, 10MNU: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od  $30^\circ$  do  $45^\circ$ , przy czym dla budynków garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od  $12^\circ$  do  $30^\circ$ ,
    - dla pozostałych terenów: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od  $20^\circ$  do  $45^\circ$ , przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od  $12^\circ$  do  $30^\circ$ .

**§21.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 60%,
  - maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych: 15 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
  - geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°, jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§22.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-6PU ustala się:

- przeznaczenie:
  - podstawowe:
    - zabudowa produkcyjna,
    - zabudowa usługowa,
  - uzupełniające: obsługa komunikacji - parking;
- szczegółowe zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 75%,
  - maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków produkcyjnych i usługowych: 15 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
  - geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°, jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§23.** Dla terenu oznaczonego symbolem EK ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: eksploatacja kopalini;
- szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - eksploatacja kopalini metodą odkrywkową z wyłączeniem możliwości stosowania materiałów wybuchowych,
  - zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 3 m.

**§24.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3R ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- szczegółowe zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 1 m.

**§25.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – zbiorcza;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

**§26.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – lokalna;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

**§27.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-6KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – dojazdowa;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§28.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

**§29.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2KDP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń służących ruchowi pieszemu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z załącznikiem graficznym.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

**§30.** 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 1-8MU, 1-12MNU, 1-17MN, 1-4MW, 1-3RM, 1-6PU, 1-5U: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

**§31.** W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia uchwały Nr XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego. z 2010 r. Nr 91 poz. 1313).

**§32.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej*