

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

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Skwierzyna w rejonie kompleksów wojskowych**

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LVI/401/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 13 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie kompleksu wojskowego K-4643 Skwierzyna oraz w rejonie kompleksu wojskowego K-8641 Skwierzyna zmienioną uchwałą Nr XXIX/229/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 21 stycznia 2021 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skwierzyna uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie kompleksów wojskowych zwany dalej planem.

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

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 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) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie i odnoszący się do terenu sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą rozmieszczenie w ramach terenu nadziemnych części obiektów budowlanych oraz ogniw fotowoltaicznych, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
  - a) ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
  - b) obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
  - c) stacji elektroenergetycznych oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - d) urządzeń melioracji wodnych,
  - e) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką leśną,

- f) 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, balkonów i logii, wykuszy;
- 4) 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;
- 5) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest działalność wytwórcza, a także składowanie i magazynowanie;
- 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 wskazujące ustalenia planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
  - a) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) U - teren zabudowy usługowej,
  - d) PU – teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
  - e) EF – teren lokalizacji systemów fotowoltaicznych - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
  - f) ZD – teren ogrodów działkowych,
  - g) ZL – teren lasu,
  - h) RZ – teren zieleni nieurządzonej,
  - i) R – teren rolny,
  - j) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo,
  - k) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
  - l) KS – teren obsługi komunikacji,
  - m) KDS – teren drogi publicznej – ekspresowej,
  - n) KDG – teren drogi publicznej – głównej,
  - o) KDZ – teren drogi publicznej – zbiorczej,
  - p) KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej;
- 5) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka”,
  - b) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”,
  - c) stanowisko archeologiczne,
  - d) złoża kopaliny,
  - e) obszar objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego,
  - f) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q10%,

- g) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1%,
  - h) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – Q0,2%;
- 6) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa ochronna terenu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
  - b) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych,
  - c) aglomeracja ściekowa,
  - d) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza,
  - e) strefa obejmująca obszar w odległości od 50 do 150 m od cmentarza,
  - f) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
  - g) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - h) strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego;
- 7) granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych:
- a) granica terenu zamkniętego związanego z lokalizacją linii kolejowej,
  - b) granica terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1,
  - c) granica terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębach ewidencyjnych Skwierzyna-2 i Skwierzyna-3,
  - d) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1,
  - e) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębach ewidencyjnych Skwierzyna-2 i Skwierzyna-3,
  - f) strefa zagrożenia wybuchem,
  - g) granica strefy zagrożenia A,
  - h) granica strefy zagrożenia B,
  - i) granica strefy zagrożenia C.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu stanowią elementy informacyjne.

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 symbolu literowym.

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

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

2. W granicach obszaru objętego planem nie wstępują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- 2) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) udokumentowane zasoby wód podziemnych;
- 4) tereny i obszary górnicze, z zastrzeżeniem §8 pkt 4 lit. d;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 7) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 8) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;

9) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

## **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) znajduje się w terenie drogi lub nie spełnia wymagań w zakresie:
    - przeznaczenia terenu,
    - szczegółowych zasad zagospodarowania,
    - zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. b)dopuszcza się przebudowę lub remont,
  - 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 całego budynku;
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
  - a) podziemnych 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 1-2MN, MW, U, PU obejmuje lokalizację :
  - a) dojazdów do budynków i działek budowlanych,
  - b) miejsc postojowych i garaży wbudowanych,
  - c) budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) urządzeń sportu i rekreacji,
  - f) miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu,
  - g) pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem;
- 6) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:
  - a) lokalizacji składowisk odpadów,
  - b) przetwarzania odpadów powstałych poza miejscem ich wytworzenia,
  - c) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - d) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§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 PU, EF,
  - 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) 1-2MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4)w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”,
  - b) obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka”,
  - c) złoża kopaliny:
    - „Gaj I, Gaj II” – surowce ilaste ceramiki budowlanej,
    - „Gaj III” – surowce ilaste ceramiki budowlanej,
  - d) obszar objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski – Międzychód”;
- 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 z rysunkiem planu, zabytki archeologiczne zaewidencjonowane w ramach stanowisk archeologicznych:
  - a) AZP 48-14/8,
  - b) AZP 48-14/9,
  - c) AZP 48-14/10,
  - d) AZP 48-14/12,
  - e) AZP 48-14/13,
  - f) AZP 48-14/14,
  - g) AZP 48-14/15,
  - h) AZP 48-14/16,
  - i) AZP 48-14/39,

- j) AZP 48-14/40;
- 2) wszelkie działania w ramach obszaru związanego z lokalizacją stanowisk archeologicznych wskazanych w pkt 1 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) rozmieszczenie granic, terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady ich 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 z rysunkiem planu:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q10%,
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na których 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%;
- 3) wszelkie działania w ramach terenów wskazanych w pkt 1 i 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 scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - dla terenów oznaczonych symbolami EF, PU: 5000 m<sup>2</sup>
    - dla terenów oznaczonych symbolami MW, 1-2MN, U: 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów: 400 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 ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochronną terenu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych,
  - b) aglomeracja ściekowa,
  - c) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza,

- d) strefa obejmująca obszar w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza,
  - e) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego i hałasu, obejmująca obszar o szerokości 15 m - po 7,5 m na każdą stronę od osi linii;
  - f) strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego:
    - DN500, obejmująca obszar o szerokości 16 m - po 8 m na każdą stronę od osi rurociągu,
    - DN800, obejmująca obszar o szerokości 20 m - po 10 m na każdą stronę od osi rurociągu,
  - g) 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,
    - DN1000 (projektowany, maksymalne ciśnienie robocze gazu >1,6MPa), obejmująca obszar o szerokości 12 m - po 6 m na każdą stronę od osi gazociągu;
- 4) wszelkie działania w ramach struktur, o których mowa w pkt 3 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

#### **§14. Granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) granica terenu zamkniętego związanego z lokalizacją linii kolejowej,
  - b) granica terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1,
  - c) granica terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębach ewidencyjnych Skwierzyna-2 i Skwierzyna-3;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się, zgodnie z rysunkiem planu granice stref ochronnych terenów zamkniętych resortu obrony narodowej;
- 3) w granicach stref, o których mowa w pkt 2 ustala się:
  - a) strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1:
    - zakaz budowy budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały lub czasowy pobyt ludzi,
    - zakaz budowy dróg, w wyłączeniu inwestycji realizowanych w ramach wyznaczonych terenów oznaczonych symbolami KDG, 1KDD,
    - zakaz budowy budynków użyteczności publicznej, miejsc wypoczynku, miejsc parkingowych,
  - b) strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębach ewidencyjnych Skwierzyna-2 i Skwierzyna-3: obowiązek uwzględnienia, wskazanych na rysunku planu, strefy zagrożenia wybuchem oraz określonych przepisami odrębnymi ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu z zastrzeżeniem iż:
    - na granicy strefy zagrożenia A nadciśnienie fali uderzeniowej nie będzie większe niż 1 kPa,
    - na granicy strefy zagrożenia B nadciśnienie fali uderzeniowej nie będzie większe niż 3 kPa,
    - na granicy strefy zagrożenia C nadciśnienie fali uderzeniowej nie będzie większe niż 5 kPa.

#### **§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
  - a) droga publiczna - ekspresowa zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDS,
  - b) droga publiczna - główna zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDG,

- c) droga publiczna - zbiorcza zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
  - d) drogi publiczne - dojazdowe zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-4KDD;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1;
- 3) parametry układu komunikacyjnego wskazanego w pkt 1:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) elementy drogi oraz urządzenia z nią związane: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie obsługi parkingowej:
- 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 dla terenów oznaczonych symbolami U, PU 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.

**§16. 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:
    - o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię wiatru, przy czym zakazuje się lokalizacji przedmiotowych urządzeń w ramach terenów oznaczonych symbolami MW, 1-2MN,
    - o mocy nie przekraczającej 100 kW wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
    - o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystującej energię promieniowania słonecznego - systemów fotowoltaicznych zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolem EF;
- 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 o mocy nie przekraczającej 100 kW:



- wykorzystującej energię aerotermalną,
  - wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
  - zasilanej biomasą;
- 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 (bytowych, komunalnych i przemysłowych) do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym w przypadku ścieków przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika,
  - b) 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:
    - do sieci kanalizacji deszczowej,
    - do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - do zbiorników umożliwiających jej powtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych,
  - 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)z zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§17.** Dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się:

- 1)przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych 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: 1,5,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne: 15 m,
    - pozostałe obiekty budowlane: 6 m,
  - f) geometria dachu:
    - dachy płaskie,
    - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§18.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2MN ustala się:

- 1)przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
- b) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i 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: 0,05,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 40%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10 m,
  - pozostałe obiekty budowlane: 6 m,
- f) geometria dachu:
  - dachy płaskie,
  - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, usługowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§19.** Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

1)przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania: 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: 1,2,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 60%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków usługowych: 15 m,
  - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,
- f) geometria dachu:
  - dachy płaskie,
  - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
  - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§20.** Dla terenu oznaczonego symbolem PU ustala się:

1)przeznaczenie:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania: 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: 0,8

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 60%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki produkcyjne i usługowe: 25 m,
  - pozostałe obiekty budowlane: 40 m,
- f) geometria dachu:
  - dachy płaskie,
  - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°,
  - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§21.** Dla terenu oznaczonego symbolem EF ustala się:

- 1) przeznaczenie: lokalizacja systemów fotowoltaicznych - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja ogniw fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi i urządzeniami infrastruktury technicznej tworzącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
  - f) geometria dachu:
    - dachy płaskie,
    - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

**§22.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie: ogrody działkowe;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja altan ogrodowych, infrastruktury ogrodowej oraz pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń wynikających z przepisów odrębnych w ramach rodzinnego ogrodu działkowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 15%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - f) geometria dachu:
    - dachy płaskie,
    - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°.

**§23.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-8ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: las;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania oraz lokalizacja obiektów budowlanych i ich rozmieszczenie: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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: 50%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 30%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- f) geometria dachu:
  - dachy płaskie,
  - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
  - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

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

- 1) przeznaczenie: zieleni nieurządzona;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 3,
  - b) lokalizacja:
    - zadrzewień i zakrzewień,
    - łąk i pastwisk,
    - dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

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

- 1) przeznaczenie: teren rolny;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 3,
  - b) lokalizacja:
    - upraw rolnych,
    - łąk i pastwisk,
    - dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

**§26.** Dla terenu oznaczonego symbolem G ustala się:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura techniczna – gazownictwo;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 3;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%.

**§27.** Dla terenu oznaczonego symbolem W ustala się:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura techniczna – wodociągi;
- 2) 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: 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m
  - f) geometria dachu:
    - dachy płaskie,

– dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 30°.

**§28.** Dla terenu oznaczonego symbolem KS ustala się:

- 1) przeznaczenie: obsługa komunikacji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja budynków garażowych,
  - 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: 30%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m,
  - f) geometria dachu: dachy płaskie.

**§29.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDS ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna - ekspresowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§30.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna - główna;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie: droga publiczna - zbiorcza;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§32.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna - dojazdowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§33.** 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 MW, 1-5MN, U, PU, EF: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

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

- 1) uchwały Nr XXXII/254/09 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 10 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna;
- 2) uchwały Nr XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej