

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Skwierzyna w miejscowości Trzebiszewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr LVI/399/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 13 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna w miejscowości Trzebiszewo, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skwierzyna uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna w miejscowości Trzebiszewo 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.

§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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą rozmieszczenie w ramach terenu nadziemnych części obiektów budowlanych, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i loggii, wykuszy oraz pozostałych elementów wystroju architektonicznego;
- 4) 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, przy czym dopuszcza się zawężenie profilu działalności w ramach szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla terenu;
- 5) 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, przy czym ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji z zakresu łączności publicznej;
 - 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych, niezależnie od ich ukształtowania i ilości, nie większym niż 12°;
 - 7) 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:
 - MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - U – teren zabudowy usługowej,
 - R – teren rolny,
 - KDD – teren drogi publicznej - dojazdowej;
- 2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych – stanowisko archeologiczne Trzebiszewo st. 1 AZP 47-13/4;
- 3) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) elementy informacyjne:
 - a) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Gorzów-Leśniów,
 - b) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków;
- 2) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) formy ochrony przyrody;
- 6) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 8) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 9) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 10) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 11) 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 przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą 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) ścieżek rowerowych;
- 5) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej zagospodarowanie działek budowlanych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-3MN, U obejmuje lokalizację:
 - a) dojeżdż i 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 budowlanego,
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§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 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 1-3MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§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 zlokalizowany jest, zgodnie z rysunkiem planu, zabytek archeologiczny zaewidencjonowany w ramach stanowiska archeologicznego Trzebiszewo st. 1 AZP 47-13/4;
- 2) 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:

- 1) rozmieszczenie granic, terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych wskazano w §10 pkt 1;
- 2) wszelkie działania w ramach obszarów, o których mowa w pkt 1 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: 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 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, strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego i hałasu;
- 2) strefy od napowietrznych linii elektroenergetycznych obejmują, zgodnie z rysunkiem planu, obszar o szerokości:
 - a) w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV Gorzów-Leśniów - 50 m, po 25 m na każdą stronę od osi,
 - b) w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obszar - 14 m, po 7 m na każdą stronę od osi;
- 3) w zasięgu stref, o których mowa w pkt 1:
 - a) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się zakaz:
 - tworzenia hałd i nasypów,
 - sadzenia roślinności, której wysokość mogłaby przekroczyć 3 m;

4)w przypadku rozbiórki lub skablowania napowierzchniej linii elektroenergetycznej ustalenia pkt 3 nie mają zastosowania.

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

- 1)układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne – dojazdowe, zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-2KDD;
- 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)obsługa parkingowa:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
 - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - b) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U 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.

§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 elektroenergetycznej sieci przesyłowej - działania, o których mowa w pkt 1 uwzględniają możliwość rozbiórki istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Gorzów-Leśniów oraz budowę po jej trasie nowych wielotorowych, wielonapięciowych linii elektroenergetycznych wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną do jej obsługi;
- 5)w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej ustala się pokrycie zapotrzebowania energią elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię wiatru lub energię promieniowania słonecznego;
- 6)w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z indywidualnych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię aerotermalną, energię promieniowania słonecznego lub zasilanej biomasą;
- 7)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:

- a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 8)w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków 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 sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9)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, w tym do celów ppoż.,
 - 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;
- 10)w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11)w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3MN ustala się:

- 1)przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w formie wolnostojącej,
 - b) 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 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

§17. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1)przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - usług związanych z obsługą komunikacji,
 - usług hotelarskich,
 - usług gastronomii,
 - handlu;

- b) 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: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się również dachy płaskie oraz dachy jednospadowe od 12° do 30°.

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

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 1 m.

§19. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2KDD ustala się:

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

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§20. 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 1-3MN, U: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej