

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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 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/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) strefa bezpieczeństwa terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1,
 - e) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1,
 - f) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębach ewidencyjnych Skwierzyna-2 i Skwierzyna-3,
 - g) strefa zagrożenia wybuchem,
 - h) granica strefy zagrożenia A,
 - i) granica strefy zagrożenia B,
 - j) 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) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej 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) 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,
 - 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 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:
 - 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 m²
 - dla terenów oznaczonych symbolami MW, 1-2MN, U: 1000 m²,
 - dla pozostałych terenów: 400 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§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 (inwestycja w ramach projektu Baltic Pipe, 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:
 - a) strefę bezpieczeństwa terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1,
 - b) granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1,
 - c) granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębach ewidencyjnych Skwierzyna-2 i Skwierzyna-3;
- 3) w granicach stref, o których mowa w pkt 2 ustala się:
 - a) strefa bezpieczeństwa terenu zamkniętego resortu obrony narodowej usytuowanego w obrębie ewidencyjnym Skwierzyna-1: zakaz wstępu osób postronnych,
 - b) 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 lotnisk i pól wzlotów,
 - zakaz budowy dróg kołowych i kolejowych, w wyłączeniu inwestycji realizowanych w ramach wyznaczonych terenów oznaczonych symbolami KDG, IKDD,
 - zakaz budowy magazynów środków bojowych, materiałów toksycznych, promieniotwórczych łatwopalnych i innych materiałów niebezpiecznych,

- zakaz budowy budynków użyteczności publicznej, miejsc wypoczynku, placów zabaw, ośrodków sportu, boisk sportowych, miejsc parkingowych, cmentarzy, kąpielisk,
 - zakaz budowy obiektów budowlanych służących do prowadzenia działalności gospodarczej lub hodowlanej,
- c) 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 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 250 m² 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 lokalizowanych 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 zakresu 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 budowlanej: 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 budowlanej: 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 budowlanej: 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 budowlanej: 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 budowlanej: 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 budowlanej: 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: zasady zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i ich rozmieszczenie zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla części terenów oznaczonych symbolami 3ZL, 5ZL usytuowanych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz zabudowy;
- 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 budowlanej: 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: zieleń nieurządzona;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w §7 pkt 4 lokalizowanych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 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,
 - 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: ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 4;
- 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 działki budowlanej: 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 budowlanej: 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, 1-2MN, 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