

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w mieście Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr L/376/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skwierzyna przyjętego uchwałą Nr II/12/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 listopada 2018 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXX/235/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 lutego 2021 r. oraz uchwałą Nr LII/397/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 23 czerwca 2022 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej zwany dalej planem.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe położenie nadziemnych części obiektów budowlanych w stosunku do terenu drogi, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
 - b) obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - c) stacji elektroenergetycznych oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - d) portierni, budynków dozoru oraz budynków i budowli pełniących funkcję miejsc gromadzenia odpadów stałych o powierzchni zabudowy nie większej niż 30m²,

- e) wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m następujących elementów budynków schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, niezwiązanej z produkcją przemysłową lub działalnością składową i magazynową;
- 4) produkcji przemysłowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest działalność wytwórcza;
- 5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu, 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 połaci dachowych mniejszym lub równym 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. 1. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linia rozgraniczająca,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenu, określone następującym symbolem literowym:
 - U_PP_PS - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - KDD – teren drogi dojazdowej,
 - RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego;
- 3) elementy informacyjne:
 - a) ropociąg naftowy,
 - b) linia światłowodowa obsługująca ropociąg naftowy.

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

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

2. W granicach obszaru objętego planem nie wstępują:

- 1) udokumentowane złoża oraz zasoby wód podziemnych;
- 2) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) formy ochrony przyrody;
- 5) zabytki wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych;

- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 9) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 10) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 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 nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania;
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - a) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

§9. 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: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu, strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego obejmująca obszar o szerokości:
 - 16 m - po 8 m na każdą stronę od osi ropociągu naftowego DN500,

- 20 m - po 10 m na każdą stronę od osi ropociągu naftowego DN800;
- 2) wszelkie działania w ramach strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego, o której mowa w pkt 1, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowi teren drogi dojazdowej, zlokalizowany w ramach terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 2) budowa, przebudowa, rozbudowa i remont układu komunikacyjnego wskazanego w pkt 1, powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługa parkingowa:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - dla usług - 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej,
 - dla produkcji przemysłowej - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej lub 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych,
 - dla składów i magazynów - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej lub 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych,
 - b) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U_PP_PS 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.

§12. 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;
- 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:
 - a) z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii;
- 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu;
- 7) 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;

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,

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**

§13. Dla terenu oznaczonego symbolem U_PP_PS ustala się:

1)przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2)szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:

- dojazd i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
- budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- miejsc postojowych,
- miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu,
- zieleni urządzonej,

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

c) zakazuje się lokalizacji:

- składowisk odpadów,
- działalności związanej z przetwarzaniem odpadów powstałych poza miejscem ich wytworzenia,
- zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące;

3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

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

e) maksymalna wysokość zabudowy: 40 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°.

§14. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczegółowe 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.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja:
 - a) gruntów ornych oraz upraw,
 - b) łąk i pastwisk.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§16. 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 terenu oznaczonego symbolem U_PP_PS: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

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

- 1) uchwały Nr XXI/171/08 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna;
- 2) uchwały Nr XLII/310/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej