

UCHWAŁA NR XXXII/250/21
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE

z dnia 25 marca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LIV/379/18 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 czerwca 2018 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna zmienioną uchwałą Nr VIII/70/19 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 20 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr XXII/178/20 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 maja 2020 r. stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skwierzyna uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna zwaną dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 składający się z ośmiu arkuszy;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu lub działki budowlanej - w przypadku terenu przeznaczanego pod zabudowę;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć uzupełniający, w stosunku do przeznaczenia podstawowego, sposób zagospodarowania terenu lub działki budowlanej - w przypadku terenu przeznaczanego pod zabudowę;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą rozmieszczenie w ramach terenu nadziemnych części obiektów budowlanych, przy czym:
 - a) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
 - obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - stacji elektroenergetycznych oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką leśną,

- wykraczających poza tę linię - o nie więcej niż 2 m, i zlokalizowanych w granicach terenu pozwalającego na ich usytuowanie elementów budynków schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy,
- b) w przypadku braku nieprzekraczalnej linii zabudowy w ramach terenu przewidzianego pod zabudowę dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających teren z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zasad zagospodarowania określonych dla terenu;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie będącej działalnością produkcyjną, magazynową lub składową;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu dachu, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem do jego najwyższego punktu konstrukcji;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, niezależnie od ich ukształtowania i ilości, nie większym niż 12°;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§ 5. Oznaczenia rysunku planu:

1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - MU - teren zabudowy śródmiejskiej,
 - MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - U - teren zabudowy usługowej,
 - PU – teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - EK – teren eksploatacji powierzchniowej złóż kopalin,
 - R – teren rolny,
 - KDZ – teren drogi publicznej – zbiorczej,
 - KDL – teren drogi publicznej – lokalnej,
 - KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej,
 - KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - KDP – teren ciągu pieszego;

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

- a) zabytek wpisany do rejestru zabytków: zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Skwierzyna – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- b) zabytek wpisany do rejestru zabytków: zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Skwierzyna – strefa ochrony krajobrazowej,

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

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,

- b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
- a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie spełnia wymagań wyłącznie w zakresie wysokości zabudowy lub geometrii dachu dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania z zachowaniem istniejących parametrów,
 - c) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania;
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - c) urządzeń melioracji wodnych,
 - d) dróg rowerowych;
- 5) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej zagospodarowanie działek budowlanych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-8MU, 1-4MW, 1-17MN, 1-12MNU, 1-6PU, 1-5U obejmuje lokalizację:
- dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - miejsc postojowych i garaży wbudowanych,
 - budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
 - zieleni urządzonej,
 - urządzeń sportu i rekreacji,
 - miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu budowlanego,
 - pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem;
- 6) zakazuje się lokalizacji:
- a) działalności związanej ze składowaniem odpadów,
 - b) działalności związanej przetwarzaniem odpadów poza miejscem ich wytworzenia,
 - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) tartaków i stolarni za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 3-6PU,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - f) stacji paliw,
 - g) instalacji odnawialnego źródła energii:
 - o mocy większej niż 100 kW,
 - wykorzystującego energię wiatru o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych, zgodnie z zasadami zagospodarowania, w ramach terenów oznaczonych symbolami 3-6PU,
 - b) przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1-8MU, 1-12MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) 1-17MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1-4MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) 1-3RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie rysunku planu:
 - a) złoża kopaliny „Nowa Skwierzynka”,
 - b) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”,
 - c) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Obry”;
- 5) wszelkie działania w ramach obszarów wskazanych w pkt 4 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

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

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

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

- AZP 48-14/63;

2) wszelkie działania w ramach:

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

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

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

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 9 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 500 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu:
 - a) aglomeracja ściekowa Skwierzyna,
 - b) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza,
 - c) strefa obejmująca obszar w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza,
 - d) strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego obejmująca obszar o szerokości 16 m – po 8 m na każdą stronę od osi rurociągu DN500,
 - e) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia:
 - DN500 (rok budowy 1981 r., maksymalne ciśnienie robocze gazu >2,5MPa), zmniejszona obejmująca obszar o szerokości 65 m - po 32,5 m na każdą stronę od osi gazociągu,
 - DN700 (rok budowy 2014 r., maksymalne ciśnienie robocze gazu >1,6MPa), obejmująca obszar o szerokości 12 m - po 6 m na każdą stronę od osi gazociągu,
 - f) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obejmująca obszar o szerokości 15 m - po 7,5 m na każdą stronę od osi linii;
- 2) wszelkie działania w ramach stref i obszarów wskazanych w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) droga publiczna - zbiorcza zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
 - b) drogi publiczne - lokalne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-2KDL,
 - c) drogi publiczne - dojazdowe zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-6KDD,
 - d) drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-4KDW,
 - e) tereny ciągów pieszych zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-2KDP;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) obsługa parkingowa:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
 - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 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 obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku realizacji budynków usługowych i handlowych lub części budynków o tej funkcji w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od przedmiotowego obowiązku w przypadku gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5,

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

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 6 lit. g;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 6 lit. g;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe z uwzględnieniem ograniczeń właściwych dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się odprowadzanie:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do zbiorników umożliwiających jej powtórne wykorzystanie, w tym do celów ppoż.;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) z zakresu inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa:
 - jednorodzinna,

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

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

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

- dla pozostałych terenów: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

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

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: zabudowa usługowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, przy czym:

- dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 5-6MN dopuszcza się zabudowę w formie bliźniaczej,
- dla terenu oznaczonego symbolem 5MN dopuszcza się zabudowę w formie szeregową,

b) zabudowa usługowa w formie:

- lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odrębnych budynków, których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej,

c) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 50%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,

f) geometria dachu:

- dla terenów oznaczonych symbolami 6-8MN, 10-11MN, 13MN, 15MN: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, przy czym dla budynków garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°,
- dla pozostałych terenów; dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, przy czym dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się również dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 30%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 10 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- f) geometria dachu: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, inwentarskich i wiat dopuszcza się również dachy jednospadowe od 12° do 30°.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne w formie wolnostojącej, przy czym:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 5-6MNU dopuszcza się zabudowę w formie bliźniaczej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 5-6MNU, 12MNU dopuszcza się zabudowę w formie szeregową,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 1MNU dopuszcza się lokalizację zabudowy pod warunkiem:
 - wykonania budynku bez podpiwniczenia,
 - wyniesienia poziomu posadzki budynku min. 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej Q1% (rzędna poziomu wody powodziowej Q1% wynosi 27,28 m n.p.m.),
 - umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,50 m powyżej poziomu wody powodziowej Q1% (rzędna poziomu wody powodziowej Q1% wynosi 27,28 m n.p.m.),
 - zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwość związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,
 - zabezpieczenia infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych,
 - zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 2MNU dopuszcza się lokalizację usług turystyki w postaci obiektów rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi obiektami gastronomicznymi,
- d) na terenie oznaczonym symbolem 4MNU zakazuje się lokalizacji nowych budynków i wiat,
- e) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
- f) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych 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: 1,0,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 60%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,

f) geometria dachu:

- dla terenów oznaczonych symbolami 5-8MNU, 10MNU: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, przy czym dla budynków garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°,

- dla pozostałych terenów: dachy płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,

b) dopuszcza się lokalizację budynków 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, przy czym wskazana wartość nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

f) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°, jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

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

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: obsługa komunikacji - parking;

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: 25%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki: 75%,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków produkcyjnych i usługowych: 15 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6 m,

f) geometria dachu: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°, jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem EK ustala się:

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

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

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – zbiorcza;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – lokalna;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – dojazdowa;
- 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.

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

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

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

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 30. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

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

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

- 1) uchwały Nr XXI/171/08 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2008 r. Nr 81 poz. 1302);
- 2) uchwały Nr XLI/335/10 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2010 r. Nr 91 poz. 1313);
- 3) uchwały Nr XXXIX/278/17 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 5 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Skwierzyna (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2017 r. poz. 1450).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zygmunt Kadłubski