

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 16A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XI/85/25 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej 16A 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. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej 16A zwany dalej planem.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały - załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4.

§3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) 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) obiektów małej architektury, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) portierni oraz budynków i budowli pełniących funkcję miejsc gromadzenia odpadów stałych o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m²,
 - d) wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m oraz pozostających w granicach terenu schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy oraz pozostałych elementów wystroju architektonicznego;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałe akty prawne.

§5. Oznaczenia rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - a) P-U – teren produkcji lub usług,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) udokumentowane złoża, zasoby wód podziemnych, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz obszary i tereny górnicze;
- 2) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 3) formy ochrony zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) formy ochrony przyrody;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- 8) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - d) granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) nie spełnia ustaleń planu dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b), przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) nie spełnia ustaleń planu wyłącznie w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – w granicach obszaru objętego planem:

- 1)zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2)zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3)zakazuje się składowania, magazynowania, przetwarzania i zbierania odpadów, za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 4)nie wskazuje się terenów, dla których obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych.

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku obowiązuje tryb postępowania określony przepisami odrębnymi.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - w granicach obszaru objętego planem:

- 1)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: 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1)układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowi droga dojazdowa zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDD zapewniająca jednocześnie powiązanie z układem zewnętrznym;
- 2)budowa, przebudowa, rozbudowa i remont dróg stanowiących układ komunikacyjny obszaru objętego planem zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ramach ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3)obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1)w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę, przebudowę, rozbudowę i remont:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2)powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3)obsługa infrastrukturalna obszaru objętego planem:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników usytuowanych w granicach działki budowlanej stanowiących dodatkowe źródła zaopatrzenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii,

- c) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii,
- d) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - z indywidualnych zbiorników gazu,
- e) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - do ziemi w granicach działki budowlanej,
 - do zbiorników, usytuowanych w granicach działki budowlanej,
- g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) telekomunikacja:
 - ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w formie przewodowej i bezprzewodowej,
 - inwestycje dotyczące łączności publicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. 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: 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja produkcji z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) lokalizacja usług z wyłączeniem:
 - usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - usług nauki,
 - usług edukacji,
 - usług sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 20 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 40 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych,

- b) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe na powierzchni terenu zlokalizowane w granicach działki budowlanej;
- 5)linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

- 1)przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z określoną klasą drogi,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,4 m do 26 m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§16. 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 (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).

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej