

**Uchwała Nr XXI/171/08**  
**Rady Miejskiej w Skwierzynie**  
**z dnia 8 lipca 2008 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz.717z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Skwierzynie **uchwała**, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

Przepisy ogólne

**§ 1.** 1.Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary miasta i gminy Skwierzyna obejmujące tereny w obrębach: Murzynowo i miasta Skwierzyna.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunkach planu w skali 1:1000 i 1:2000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1, 2 i 5,
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 3 i 4,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 6,
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 7.

**§ 2.** Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą Nr XXXVII/296/06 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 7 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi gminnej w Murzynowie,
- 2) uchwałą Nr XXXVII/297/06 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 7 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiejskiego w Murzynowie,
- 3) uchwałą Nr XXXVII/298/06 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 7 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cmentarza komunalnego z przyległymi terenami w Skwierzynie, zmienionej uchwałą Nr X/94/07 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 września 2007 r. w zakresie zmiany załącznika graficznego,
- 4) uchwałą Nr XXXVII/299/06 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 7 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cmentarza komunalnego w Murzynowie,
- 5) uchwałą Nr IV/26/07 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 8 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie ul. Starodworskiej,
- 6) uchwałą Nr IV/27/07 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 8 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej,
- 7) uchwałą Nr V/33/07 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 29 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie ul. Pola Międzyrzeckie,
- 8) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skwierzyna uchwalonego uchwałą nr XII/130/99 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 29.12.1999r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skwierzyna, zmienionego uchwałą nr XXI/168/08 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 8.07.2008 r.  
w sprawie zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna.

**§ 3.** 1. Plan, o którym mowa w § ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §, ust.1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:1000 i 1:2000, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały;
- 4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urzędzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej i oświatowej, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności tj.: usługi drobne np. fryzjerskie, szewskie itp., handel o powierzchni sprzedażowej do 400m<sup>2</sup>, gastronomia, kultura, oświata, administracja, opieka zdrowotna, usługi hotelarskie i związane z rekreacją i sportem, które nie wytwarzają dóbr materialnych z wykluczeniem usług obsługi komunikacji;

- 8) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 9) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## ROZDZIAŁ 2

### Przeznaczenie terenów

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania,
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem zmniejszenia o 20% w stronę drogi w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej budynku,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy dotyczą głównych brył budynków,
  - 4) symbole określające przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolem „**U,MN**”;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oznaczone na rysunku symbolem „**MN,U**”;
  - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**U**”,
  - 4) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolem – „**U,P**”,
  - 5) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**P,U**”,
  - 6) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku symbolem – „**ZC**”,
  - 7) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku symbolem – „**ZP**”,
  - 8) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem – „**RP**”,
  - 9) tereny lokalizacji infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem – „**IT**”,
  - 10) tereny zieleni i obsługi parkingowej oznaczone na rysunku planu symbolem – „**ZP,KS**”,
  - 11) tereny obsługi parkingowej cmentarza na rysunku planu symbolem – „**KS,ZC**”,
  - 12) tereny lokalizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolem – „**E**”
  - 13) tereny obsługi parkingowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**KS**”,
  - 14) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**KL**”, „**KD**”, „**KWD**” i „**S3**”;
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:
- 1) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej „**U,MN**”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji usługowej w tym rzemieślniczej z dopuszczeniem jednorodnej funkcji mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia ochrony od uciążliwości funkcji podstawowej;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „**MN,U**”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem nieuciążliwych usług wbudowanych nie przekraczających 30% powierzchni budynku;
  - 3) teren zabudowy usługowej „**U**”, obejmuje teren o funkcji usługowej związanej głównie z obsługą cmentarza, o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki, na terenie dopuszcza się lokalizację: lokali przeznaczonych do organizacji pogrzebów, uroczystości popogrzebowych – styp, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, zakazuje się lokalizacji usług o charakterze rozrywkowym,
  - 4) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej „**U,P**”, obejmują tereny niezabudowane o funkcji usługowej i produkcyjnej z dopuszczeniem jednorodnej działalności usługowej lub produkcyjnej, ewentualna uciążliwość funkcji usługowej lub produkcyjnej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu lub działki, jako uzupełnienie funkcji podstawowej na terenie dopuszcza się lokalizację: usług handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, urządzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb oraz realizacji lokali socjalnych i mieszkalnych o charakterze służbowym pod warunkiem zapewnienia ochrony od uciążliwości funkcji podstawowej, zakazuje się lokalizacji usług obsługi komunikacji w tym warsztatów, stacji paliw,
  - 5) teren zabudowy produkcyjno-usługowej „**P,U**”, obejmuje projektowaną zabudowę funkcji przemysłowej związanej z lokalizacją obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, centrów logistycznych, baz ekspedycyjnych i transportowych, ewentualna uciążliwość funkcji produkcyjnej lub usługowej musi ograniczać się do granic jednostki terenu planu lub działki, jako uzupełnienie funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizację: usług obsługi komunikacji, miejsc obsługi podróży, dróg wewnętrznych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb oraz realizacji lokali socjalnych i mieszkalnych o charakterze służbowym pod warunkiem zapewnienia ochrony od uciążliwości funkcji podstawowej, na terenie „**P,U2**” dopuszcza się lokalizację: wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - 6) tereny cmentarza „**ZC**” obejmują tereny przeznaczone pod: pola grzebalne, aleje cmentarne, kolumbaria, lapidaria, kaplice cmentarne, budynki administracji cmentarza, strefy wejściowe, place gospodarcze, domy przedpogrzebowe, pomniki, dopuszcza się lokalizację: spalarni zwłok, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
    - a) teren „**ZC1**” zachowuje się istniejące zagospodarowanie cmentarza,
    - b) teren „**ZC2**” przeznacza się na rozbudowę istniejącego cmentarza „**ZC1**”,

- c) teren „ZC3” w części północnej stary cmentarz przeznaczony pod nowe miejsca grzebalne pod warunkiem stworzenia lapidarium,
  - d) teren „ZC4” dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej i spalarni zwłok w jednym obiekcie,
  - e) teren „ZC5” rezerwa pod rozbudowę cmentarza,
- 7) tereny zieleni parkowej „ZP” obejmują tereny przeznaczone na zieleni urządzonej z dopuszczeniem realizacji: urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw, pomników, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
  - 8) tereny rolne „RP” obejmują tereny użytkowane rolniczo, bez prawa zabudowy, z dopuszczeniem realizacji: dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 9) tereny lokalizacji infrastruktury technicznej „IT” obejmują tereny przeznaczone dla budowy urządzeń i doziemnych sieci infrastruktury technicznej z możliwością realizacji dróg, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo – jezdnych wg potrzeb,
  - 10) tereny zieleni i obsługi parkingowej „ZP,KS” obejmują tereny przeznaczone pod obsługę parkingową w zieleni dla terenów sąsiednich, z dopuszczeniem realizacji: urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
  - 11) teren obsługi parkingowej cmentarza „KS,ZC” obejmuje tereny przeznaczone pod obsługę parkingową w zieleni dla sąsiedniego cmentarza, dopuszcza się włączenie terenu do „ZC2”
3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust. 1 pkt. 12, 13 i 14 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

## ROZDZIAŁ 3

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 7.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenic;
- 2) stosowanie zasady dotyczącej budynków, które w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego muszą być ujednolicone pod względem formy,
- 3) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg o ile nie koliduje z planowanym zainwestowaniem,
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych w postaci obiektów blaszanych, kontenerowych z wyjątkiem okresu budowy,
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;
- 6) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m, z wyjątkiem ogrodzeń cmentarzy i terenów „P,U”
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,

## ROZDZIAŁ 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 8. 1.** Ze względu na ochronę środowiska w tym zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń,
  - b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach własnych lokalizacji, a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi – należy je odpowiednio oczyszczać, ścieków wskazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu ani do rowów,
  - c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów podmiot wytwarzający odpady komunalne winien je wstępnie segregować i składować w odpowiednich do rodzaju odpadów pojemnikach:
    - na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
    - na surowce wtórne,
    - na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
    - na wydzielone odpady niebezpieczne, które należy utylizować lub wywozić w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony środowiska.
  - d) przy ogrzewaniu budynków i pozyskiwaniu ciepła dla celów technologicznych należy wykorzystać energię ze źródeł odnawialnych, paliw płynnych, ciekłych i gazowych lub innych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych emisji do powietrza atmosferycznego, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego prowadzący emisję posiada tytuł prawny,
  - e) poziom hałasu mierzony na granicy z zabudową mieszkaniową nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się:
  - a) likwidowania i oszpeccania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej;
  - b) całkowitego odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu,
  - c) odprowadzenia ścieków technologicznych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

2. Poziom hałasu mierzony na granicy terenu usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i pod zabudowę mieszkalną – określonych ustawą prawo ochrony środowiska.

## ROZDZIAŁ 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

**§ 9. 1.** Na terenach objętych planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:

- 1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- 2) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu;
- 3) niezwłocznego powiadomienia o tym Burmistrza Skwierzyny i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**2.** Na obszarach, gdzie zlokalizowano stanowiska archeologiczne i wpisanych do rejestru zabytków w szczególności dla terenów określonych w załączniku nr 3:

- 1) „ZC3” działka nr ewid. 304 gdzie znajduje historyczny obszar dawnego cmentarza wpisany do rejestru zabytków zespołu krajobrazowo – urbanistycznego miasta Skwierzyny nr 2176/A z dnia 31-01-1975, chroniony prawnie na podstawie przepisów odrębnych, na wszelkie prace należy uzyskać pozwolenie Konserwatora Zabytków,
- 2) „U,P” działki nr ewid. 501 i 502 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 38 dla wszystkich prac ziemnych należy zapewnić nadzór archeologiczny i uzyskać na ten nadzór decyzję zezwalającą Konserwatora Zabytków

**3.** W przypadku sąsiedztwa terenów inwestycyjnych z historyczną zabudową kształtowanie nowej zabudowy wymaga poszanowania charakterystycznych dla danego terenu form i parametrów przestrzennych. Skalę i charakter nowej zabudowy należy łączyć pod względem rozwiązań architektonicznych w sposób harmonijny z zabudową posiadającą wartości historyczne, charakterystyczne dla danego obszaru – z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, pokrycia dachowego materiałami historycznie występującymi na obszarze w tym dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceramiki naturalnej lub łupku.

**4.** Stanowiska archeologiczne, obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków wymagają uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie działania na każdym etapie inwestycyjno – budowlanym.

## ROZDZIAŁ 6

### Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 10. 1.** Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KL”, „KD” oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „ZP”, „ZP/KS”, „KS”, „KS,ZC”

**2.** Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek.

**3.** Na wszystkich terenach publicznych ustala się obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości.

**4.** Reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem „P,U”.

**5.** Reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

## ROZDZIAŁ 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

**§ 11.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami „U,MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) teren zabudowy wolnostojącej lub zwartej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji (granicy działki),
  - c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. do 5,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 12,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
  - d) dachy strome, kryte dachówką, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
  - e) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
  - f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
  - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zabudowę na granicy z działkami przyległymi od strony zachodniej w przypadku powiększenia tych działek,
  - b) pokrycie do 20 % powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób oraz zastosowanie materiałów imitujących tradycyjne pokrycia,
  - c) realizację piwnic jako trzeciej kondygnacji,

- d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi lub płaskimi,
  - e) realizację zabudowy usługowej i rzemieślniczej w tym stolarni, zwieńczonej dachami płaskimi,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 12.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oznaczone na rysunku planu symbolami „MN,U”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy wolnostojącej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji (granicy działki) lub od urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
  - d) dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulicy dojazdowej, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
  - e) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
  - f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
  - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy, na działkach narożnych oraz na terenie oznaczonym symbolem „MN,U1”,
  - b) budowę dachów kopertowych,
  - c) pokrycie (konstrukcje) do 20 % powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób oraz zastosowanie materiałów imitujących tradycyjne pokrycia,
  - d) realizację piwnic jako trzeciej kondygnacji,
  - e) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi lub płaskimi, na granicy działek z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych, oznaczonych symbolami „KD”,
  - f) realizację zabudowy kubaturowej w korytarzu infrastruktury elektroenergetycznej po przebudowie elektroenergetycznych linii napowietrznych,
- 3) zakazuje się:
- b) lokalizacji usług i działalności produkcyjnej na działkach wydzielonych,
  - c) lokalizacji silosów i innych urządzeń i budowli rolniczych,
  - d) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 13.** Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem „U”, dla którego,

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy usługowej związanej z obsługą cmentarza,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
  - c) maksymalna wysokość obiektów (główniej bryły budynku) – nie większa niż 15,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich,
  - d) obiekty kubaturowe powinny być realizowane w oparciu o indywidualne projekty z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, np: szkło, metal, klinkier, kamień naturalny,
  - e) dachy strome o nachyleniu połaci do 35°,
  - f) obsługa komunikacyjna od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem „KD”,
  - g) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki i na terenie „ZP,KS”,
  - h) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 40% terenu jednostki planu,
  - i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone w tym zieleń dekoracyjną, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem min. 30% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) dachy: płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
  - b) lokalizowanie obiektów technicznych;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - b) pokrycia dachu blachą lub papą,
  - c) stosowania ogrodzeń z płotów betonowych,
  - d) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 14.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolami „U,P” dla których,

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej lub mieszanej, wolnostojącej lub zwartej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
  - c) maksymalna wysokość obiektów (główniej bryły budynku) – nie większa niż 20,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich, nie dotyczy kominów, masztów lub urządzeń technicznych,
  - d) obiekty kubaturowe od strony „KL” powinny być realizowane w oparciu o indywidualne projekty z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, np: szkło, metal, klinkier, kamień naturalny,
  - e) dachy: płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
  - f) obsługa komunikacyjna od strony dróg „KD” lub „KDW” bez możliwości wjazdów z „KL”,
  - g) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
  - h) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 60% powierzchni jednostki terenu planu,

- i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 20% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację wiat, składów, magazynów, garaży, wysokość obiektów do 10,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
  - b) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., itp.,
  - c) odstępstwo od linii zabudowy określonych w pkt.1 lit. b) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki, o wysokości max. do 10,0m liczonej od poziomu terenu z wyjątkiem terenów przylegających do „KL”,
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - b) pokrycia dachów blachą lub papą dla obiektów kubaturowych od strony „KL”,
  - c) stosowania ogrodzeń z płotów betonowych pow. 1,2m od strony drogi „KL”,
  - d) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 15.** Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczone na rysunku symbolami „P,U”, dla których,

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) teren zabudowy produkcyjnej lub usługowej, wolnostojącej lub zwartej,
  - b) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 35,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, lub najwyższej połaci dachu, nie dotyczy kominów, masztów lub urządzeń technicznych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy, od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania i różnych funkcjach:
    - min. 5,0m dla obiektów do wysokości 15,0m od linii rozgraniczającej,
    - min. 12,0m dla obiektów powyżej 15,0m od linii rozgraniczającej oraz przylegających terenów leśnych - granic opracowania,
  - d) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 35°,
  - e) obsługa komunikacyjna od strony dróg „KD” lub „KDW” bez możliwości zjazdów z „KL” i „S3”,
  - f) realizacja zabudowy na terenie „P,U1” po zrealizowaniu: planowanej drogi wzdłuż drogi krajowej „KL” - znajdującej się poza granicami opracowania, przyległej drogi „KD” oraz likwidacji zjazdu na drogę serwisową na terenie „S3”,
  - g) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
  - h) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 80% powierzchni jednostki terenu planu,
  - i) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 10% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację wiat, składów, garaży, wysokość obiektów do 15,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
  - b) lokalizowanie obiektów technicznych, w tym stacji transformatorowych, oraz technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów, itp.,
  - c) lokalizację pylonów o wysokości do 40m i reklam,
  - d) odstępstwo od linii zabudowy określonych w pkt.1 lit. c) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki, o wysokości max. do 10,0m liczonej od poziomu terenu, z wyjątkiem terenów przylegających do „KL” i „S3”,
  - e) połączenie terenów „P,U2” w przypadku włączenia do nich terenów „KDW1”, „KDW2” i „IT1”, pod warunkiem zapewnienia dróg wewnętrznych dla wydzielanych działek budowlanych;
  - f) lokalizację jednej wieży telefonii komórkowej na terenie „P,U2” obsługującej wszystkich operatorów, zlokalizowanej nie bliżej niż 500 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - b) stosowania ogrodzeń z płotów betonowych pow. 1,2m od strony drogi „KL”

**§ 16.** Wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku symbolem „ZC” dla których,

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie cmentarza „ZC1” istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów, wolnostojących, związanych z obsługą cmentarza,
  - b) maksymalna wysokość obiektów (główniej bryły budynku) – nie większa niż 18,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
  - c) dachy: jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 45°,
  - d) obsługa komunikacyjna:
    - „ZC1” i „ZC2” od strony drogi wojewódzkiej z zaleceniem jednego wjazdu przez teren „KS,ZC”,
    - „ZC3”, „ZC4” i „ZC5” od strony dróg oznaczonych symbolami „KD”,
  - e) realizacja obsługi parkingowej:
    - „ZC1” i „ZC2” poprzez wykorzystanie terenu „KS,ZC”,
    - „ZC3”, „ZC4” i „ZC5” poprzez wykorzystanie terenu „ZP,KS”,
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie obiektów i urządzeń technicznych,
  - b) powiększenie terenu cmentarza o teren „KD” przylegający do „ZC3” i „ZC5”,
  - c) lokalizowanie zabudowy administracyjnej i usługowej związanej z obsługą cmentarza,
  - d) przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4kV na warunkach operatora,
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 17.** Wyznacza się teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem „ZP”, dla którego

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) zagospodarowanie urządzonej zielenią parkową,
  - b) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych;
- 2) dopuszcza się realizację:

- a) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 18.** Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem „RP”, dla którego

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zagospodarowanie w kierunku rolnym bez prawa zabudowy,
  - b) teren stanowi strefę bezpieczeństwa dalekosiężnych rurociągów naftowych i kabla światłowodowego,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem rurociągów,
  - b) nasadzenia drzew w odległości nie mniejszej niż 5m od rurociągów naftowych i kabla światłowodowego;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 19.** Wyznacza się tereny lokalizacji infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem „IT”, dla których

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zagospodarowanie zielenią urządzoną niską lub średniowysoką,
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację naziemnych i poziomych urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych sieci infrastruktury technicznej wg potrzeb,
  - b) realizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych oraz przeznaczenia części terenu pod budowę dróg,
  - c) włączenie terenu „IT1” do terenu „P,U2” oraz włączenie terenu „IT2” do terenu „KL” i „S3” wg potrzeb,
  - d) nasadzenia zieleni izolacyjnej;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 20.** Wyznacza się teren zieleni i obsługi parkingowej oznaczony na rysunku planu symbolem „ZP,KS”, dla którego

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zagospodarowanie miejscami parkingowymi i zielenią parkową,
  - b) realizację dróg wewnętrznych,
  - c) realizację obsługi parkingowej sąsiednich terenów;
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń infrastruktury drogowej,
  - c) obiektów i urządzeń małej architektury,
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy garażowej,
  - b) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

**§ 21.** Wyznacza się teren obsługi parkingowej cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem „KS,ZC”, dla którego

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zagospodarowanie miejscami parkingowymi i zielenią parkową,
  - b) realizację dróg wewnętrznych,
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów i urządzeń małej architektury,

**§ 22.** Wyznacza się teren obsługi parkingowej oznaczony na rysunku planu symbolem „KS”, dla którego

- 1) ustala się następujące warunki:
- a) zagospodarowanie miejscami parkingowymi i placami manewrowymi,
  - b) realizację dróg wewnętrznych,
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów i urządzeń małej architektury.
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji zabudowy garażowej,
  - b) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

## ROZDZIAŁ 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

**§ 23. 1.** Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z siecią drenarską, sieć należy przebudować na warunkach zarządcy sieci.

3. Istniejące rowy należy zachować, dopuszcza się ich modernizację i przebudowę po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę.

**§ 24. 1.** Przez teren „MN,U” i „KD” w załączniku nr 5 oraz „ZP”, „ZC5” i „KD” w załączniku nr 3 przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia SN 15 kV.

2. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci.

**§ 25. 1.** Przez obszar objęty planem w jednostce terenu „RP” ułożone są dalekosiężne rurociągi naftowe o średnicy  $\varnothing$  820 i  $\varnothing$  529 oraz kabel światłowodowy.

2. Wyznacza się strefę bezpieczeństwa – pas o szerokości 40,0 m, którego środek stanowią osie rurociągów, lokalizację strefy pokazano na rysunku planu – teren „RP”, stanowi ona obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem dalekosiężnych rurociągów lokalizacji obiektów wzdłuż strefy bezpieczeństwa, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

4. Dla w/w strefy bezpieczeństwa ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - 2) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia terenu technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
  - 4) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 5,0 m od rurociągów i kabla światłowodowego – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
  - 5) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości rurociągów i kabla światłowodowego podczas eksploatacji.
5. Dopuszcza się przebudowę i modernizację rurociągów i kabla światłowodowego.

## ROZDZIAŁ 9

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

**§ 26. 1.** Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem „U,P” i „P,U”:

- 1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania minimalnej powierzchni 5.000 m<sup>2</sup> dla „U,P” i 10000m<sup>2</sup> dla „P,U”, z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;
  - 2) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne;
  - 3) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.
2. Dopuszcza się scalania działek i podziały zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

## ROZDZIAŁ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 27. 1.** Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „S3” – teren węzła „Skwierzyna 2” w ciągu drogi ekspresowej S3 – zagospodarowanie zgodne z prawomocnymi decyzjami lokalizacyjnymi, dopuszcza się: obustronne poszerzenie terenu „S3” wg potrzeb, przedłużenie terenu „S3” do skrzyżowania planowanego w północnej części „KL”.

2. Po wybudowaniu planowanego skrzyżowania w północnej części „KL” i planowanej drogi równoległej do „KL” ustala się likwidację zjazdu na drogę serwisową na terenie „S3”.

**§ 28. 1.** Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KL” – drogi publiczne kategorii krajowej, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości wg stanu istniejącego w liniach rozgraniczających,
- b) dostępność poprzez skrzyżowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- c) budowę skrzyżowania czterowłotowego w północnej części „KL” – w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu, dla obustronnego skomunikowania terenów przyległych, z wlotami dróg podporządkowanych „KD” i „drogą gminna na Skwierzynkę” usytuowanymi naprzeciw siebie,
- d) likwidację trzech zjazdów na drogę krajową oznaczonych na rysunku planu – załącznik nr 3, po wybudowaniu skrzyżowania „KL” – „KD”,

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę w liniach rozgraniczających oraz rozbudowę na terenach przyległych,
- b) zmianę kategorii po wybudowaniu obwodnicy Skwierzyny lub jej włączenie do węzła „Skwierzyna 2”,
- c) obustronne poszerzenie terenu „KL” wg potrzeb,
- d) budowę infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi.

**§ 29. 1.** Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KD” – drogi publiczne dojazdowe, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości 10,0m do 15,0m w liniach rozgraniczających,
- b) ulice jednojezdniowe o szerokości 5,0 - 8,0 m,
- c) jednostronne ciągi pieszy,
- d) przejścia piesze należy projektować w poziomej jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;

2) dopuszcza się:

- a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
- b) wjazdy na działki przyległe,
- c) wydzielenie ścieżek rowerowych;
- d) realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,

- e) nasadzenia drzew i krzewów,
- f) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni.
- g) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym przepompowni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- h) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej.

2. Ustala się realizację inwestycji przy zapewnieniu dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 30.** 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW” – drogi wewnętrzne, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
  - a) szerokości 12,0m do 15,0m w liniach rozgraniczających, ,
  - b) ulice jednojezdniowe o szerokości min. 5,0 - 8,0 m,
- 2) dopuszcza się:
  - a) wjazdy na działki przyległe,
  - b) realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,
  - c) nasadzenia drzew i krzewów,
  - d) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,
  - e) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym przepompowni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - f) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej,
  - g) włączenie do terenów przyległych, dróg oznaczonych symbolami „KDW1”, „KDW2” i realizację zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami jak dla jednostek oznaczonych symbolami „P,U”, pod warunkiem zapewnienia dróg wewnętrznych dla wydzielanych działek budowlanych,

**§ 31.** 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji;
  - 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
  - 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
  - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust1. terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
  - 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i przyłączy o charakterze czasowym.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę
- 1) ustala się:
    - a) budowę sieci wodociągowej z zaleceniem układu pierścieniowego, zapewniającego ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
    - b) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
    - c) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
  - 2) dopuszcza się budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
- 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
  - 2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych;
  - 3) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowanych.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych i sąsiednich zbiorników wodnych po ich wstępnym podczyszczeniu,
    - b) odprowadzenia wód opadowych z połąci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
    - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych,
    - d) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem,
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami operatora sieci.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia poprzez jej rozbudowę i z sieci niskiego napięcia w tym również z istniejących i z projektowanych słupowych stacji transformatorowych,
  - 2) zaleca się budowę stacji transformatorowych typu kioskowego na wydzielonych działkach 5,0 x 6,0m z zapewnieniem dojazdu na terenach wskazanych na rysunku lub na terenie inwestora wg potrzeb i budowę linii kablowych,
  - 3) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
  - 4) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych,
  - 5) dla terenów określonych w załączniku nr 1:
    - a) „MN,U” zasilanie z istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach operatora sieci,
    - b) elektroenergetyczną linię napowietrzną 0,4kV przystosować do skrzyżowania z projektowaną drogą gminną „KD”, odległość słupa i stacji transformatorowej 15/04kV od nawierzchni projektowanej drogi zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- c) oświetlenie terenów „KD” i „KS” z istniejących sieci niskiego napięcia na warunkach operatora sieci,
- 6) dla terenów określonych w załączniku nr 2:
- na terenie „ZC1” znajdują się urządzenia oświetleniowe, które zgodnie z obowiązującymi przepisami należy odpowiednio zabezpieczyć,
  - dopuszcza się oświetlenie terenów „ZC1”, „ZC2” i „KS,ZC” z istniejących sieci niskiego napięcia na warunkach operatora sieci,
  - dopuszcza się zasilanie ewentualnych obiektów związanych z obsługą cmentarza z istniejących lub projektowanych sieci niskiego napięcia na warunkach operatora sieci,
- 7) dla terenów określonych w załączniku nr 3:
- na terenach „ZC3” i „ZC5” znajduje się elektroenergetyczna linia napowietrzna 0,4kV do utrzymania po istniejącej trasie, z dopuszczeniem przebudowy na warunkach operatora,
  - na terenach „ZP”, „KD” i „ZC5” znajduje się elektroenergetyczna linia napowietrzna 15kV do utrzymania po istniejącej trasie, linię należy przystosować do zbliżeń i skrzyżowań z projektowaną drogą „KD”, dopuszcza się budowę linii kablowej 15kV z istniejącej linii napowietrznej w pasie technicznym drogi „KD” w kierunku działki 525/115,
  - dopuszcza się budowę linii kablowej 15kV w obszarze terenów „ZP,KS” i „KD” przebiegającej z istniejącego GPZ Skwierzyna do stacji OTL przy ul. Poznańskiej,
  - dopuszcza się oświetlenie terenów „ZC3”, „ZC4”, „ZC5” „ZP,KS”, „U” z istniejących lub projektowanych sieci niskiego napięcia na warunkach operatora sieci,
  - dopuszcza się zasilanie ewentualnych obiektów związanych z obsługą cmentarza z istniejących lub projektowanych sieci niskiego napięcia na warunkach operatora sieci,
  - zasilanie terenów „U,P” z nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV z zaleceniem ich lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu, zasilanych liniami kablowymi o napięciu 15kV lokalizowanymi w liniach rozgraniczenia dróg, dopuszcza się także budowę linii na terenach inwestycyjnych z zaleceniem ich budowy przy granicach działek przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - w obrębie każdego obszaru o symbolu „U,P”, dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4kV typu kioskowego w zależności od wielkości mocy zapotrzebowanej,
  - dopuszcza się lokalizację KSR 15kV w pasach technicznych dróg oraz na terenach o symbolu „U,P”;
- 8) dla terenów określonych w załączniku nr 4:
- zasilanie terenów „P,U” z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV Skwierzyna Osiedle S-4535 i z nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV z zaleceniem ich lokalizacji przy terenach komunikacyjnych, zasilanych liniami kablowymi o napięciu 15kV lokalizowanymi w liniach rozgraniczenia dróg, dopuszcza się także budowę linii na terenach inwestycyjnych z zaleceniem ich budowy przy granicach działek przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - w obrębie obszaru „P,U1” i „P,U2” dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4kV typu kioskowego w zależności od wielkości mocy zapotrzebowanej,
  - dopuszcza się lokalizację KSR 15kV w pasach technicznych dróg oraz na terenach o symbolu „P,U1” i „P,U2”
- 9) dla terenów określonych w załączniku nr 5:
- zasilanie terenów „MN,U” z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV Bledzewska 2 S-4640,
  - budowa kablowych linii nn. w liniach rozgraniczenia dróg,
  - zachowuje się linie napowietrzne 15kV wraz z korytarzem technicznym wolnym od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością ich przebudowy na warunkach operatora na koszt inwestora.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- wykorzystanie paliw proekologicznych w tym np: gazu, oleju, energii elektrycznej i odnawialnej do celów grzewczych,
  - dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych: węgiel, drewno.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg „KD”;
  - lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami „KS,ZC”, „KD”, „KS”, „ZP/KS” lub „ZP”;
  - miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy w miarę możliwości realizować w pergolach lub żywopłotach.
9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

## **ROZDZIAŁ 11**

### **Przepisy końcowe**

**§ 32.** Na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) przeznaczają się na cele:

- nieleśne grunty leśne, zgodnie z Decyzją Ministra Środowiska ZS-P-2120/33/2008 z dnia 31-03-2008,
- nierolnicze grunty rolne klasy III, zgodnie z Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-224/08 z dnia 15-05-2008,
- nierolnicze grunty rolne klasy IV, zgodnie z Decyzją Marszałka Województwa Lubuskiego DN.I.6012-24/2008 z dnia 20-06-2008.

**§ 33.** Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**  
**Stanisław Kretkiewicz**

## UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Skwierzynie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiły:

- 1) uchwała Nr XXXVI/296/06 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 7 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi gminnej w Murzynowie,
- 2) uchwała Nr XXXVI/297/06 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 7 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parku wiejskiego w Murzynowie,
- 3) uchwała Nr XXXVI/298/06 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 7 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cmentarza komunalnego z przyległymi terenami w Skwierzynie, zmienionej uchwałą Nr X/94/07 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 28 września 2007 r. w zakresie zmiany załącznika graficznego,
- 4) uchwała Nr XXXVI/299/06 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 7 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cmentarza komunalnego w Murzynowie,
- 5) uchwała Nr IV/26/07 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 8 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie ul. Starodworskiej,
- 6) uchwała Nr IV/27/07 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 8 lutego 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie ul. Międzyrzeckiej,
- 7) uchwała Nr V/33/07 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 29 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skwierzyna w rejonie ul. Pola Międzyrzeckie,

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania wymienionych terenów.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skwierzyna.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.