



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 31 października 2025 r.

Poz. 2516

UCHWAŁA NR XVIII/134/25 RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Dobrojewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr LXXI/520/24 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Dobrojewo, 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 2018r. oraz zmienionego uchwałą nr XXX/235/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 lutego 2021r. oraz uchwałą nr LII/397/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 23 czerwca 2022r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Dobrojewo zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do 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 2003r. 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) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- 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 loggii, 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, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§ 5. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - US – teren usług sportu i rekreacji,
 - KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - stanowisko archeologiczne;
- 3) tereny lub obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) elementy informacyjne:
 - a) obszar objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Gorzów Wielkopolski – Międzychód”,
 - b) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) formy ochrony przyrody;
- 3) udokumentowane złoża, zasoby wód podziemnych, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz obszary i tereny górnicze;
- 4) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 7) tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- 8) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 9) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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;
- 3) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się składowania, magazynowania, przetwarzania i zbierania odpadów, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
- 4) zagospodarowanie działek budowlanych, poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania, obejmuje lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) dojeżdż i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów 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, z wyjątkiem 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) 1MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest, zgodnie z rysunkiem planu, zabytek archeologiczny zaewidencjonowany w ramach stanowiska archeologicznego Dobrojewo st. 1, AZP 46-14/1;
- 2) wszelkie działania w ramach stanowiska archeologicznego wskazanego w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych;

- 3) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku obowiązuje tryb postępowania określony przepisami odrębnymi.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem tereny lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz ich zasady zagospodarowania wskazano w §9 pkt 1 i 2.

§ 11. 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: 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu, strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obejmująca obszar o szerokości 14 m – po 7 m na każdą stronę od osi linii,
- 2) w granicach strefy o której mowa w pkt 1:
 - a) obowiązują wynikające z przepisów odrębnych szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych,
 - b) mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia przynależna jej strefa ochronna określona w pkt 1 nie obowiązuje.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę, przebudowę, rozbudowę i remont układu komunikacyjnego obszaru objętego planem;
- 2) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) droga zbiorcza wskazana w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDZ,
 - b) droga dojazdowa wskazana w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDD;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym następuje poprzez:
 - a) drogę zbiorczą zlokalizowaną w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDZ,
 - b) przylegającą do granic obszaru objętego planem drogę wewnętrzną;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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,

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 indywidualnych zbiorników gazu,

e) gospodarka ściekami - odprowadzanie ścieków:

- do sieci kanalizacji sanitarnej,
- do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,

f) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w granicach działki budowlanej:

- do ziemi,
- do innego odbiornika, w szczególności umożliwiającego jej powtórne wykorzystanie,

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.

§ 15. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z art. 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

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się lokalizację:

- budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
- urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

b) dopuszcza się:

- zgrupowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego, garażowego lub wiaty zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- zgrupowanie budynku gospodarczego, garażowego lub wiaty zlokalizowanych na sąsiednich działkach budowlanych,

- 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 nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10 m,
 - budynki gospodarcze, garażowe i wiaty: 5 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 5 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części budynków mieszkalnych jednorodzinnych obejmujących nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;

4) linia zabudowy: nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu;

5) obsługa parkingowa:

- a) minimalna liczba miejsc postojowych: 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- b) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska na powierzchni terenu lub w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja boisk, placów gier i zabaw, siłowni terenowych,
- b) dopuszcza się lokalizację:
 - budynków technicznych, zaplecza magazynowego, socjalnego i administracyjnego,
 - zieleni urządzonej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie;

4) linia zabudowy: nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu,

5) obsługa parkingowa:

- a) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu, w tym minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska na powierzchni terenu w granicach działki budowlanej lub miejsca postojowe w ramach terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 6,6 m.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających z wyłączeniem narożnych ścież w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 14,9 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Skwierzyny.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Dorota Stefańska

RYSunek Planu Wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej
pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego udostępnionych przez starostę międzyrzeckiego
licencja GN.6642.328.2024_0803_ P z dnia 27 marca 2025 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/134/25

Rady Miejskiej w Skwierzynie

z dnia 29 października 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Dobrojewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano konsultacjom społecznym w dniach od 8 września 2025r. do 9 października 2025r. - we wskazanym okresie nie wpłynęła żadna uwaga.

Mając na uwadze powyższe Rada Miejska w Skwierzynie nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiotowym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/134/25

Rady Miejskiej w Skwierzynie

z dnia 29 października 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1153) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy z zakresu:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- ochrony środowiska, przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą i gaz, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

Ustalenia rozpatrywanego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogowej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych oraz dopuszczenie, w przypadku części mediów, możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych, zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje natychmiastowych skutków w postaci ciążącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/134/25

Rady Miejskiej w Skwierzynie

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę