

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SKWIERZYNIE

z dnia

**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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 LXXI/520/24 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 stycznia 2024 r. 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 2018 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XXX/235/21 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 18 lutego 2021 r. oraz uchwałą Nr LII/397/22 Rady Miejskiej w Skwierzynie z dnia 23 czerwca 2022 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w 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 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) 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 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, 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, za 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, za 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 przeznaczonych 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,

- 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 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 z wyłączeniem narożnych ścieg w obrębie skrzyżowań – 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 ścieg 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej