

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), Rada Miejska w Rzepinie, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin, uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 -załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

**Dział I
Postanowienia ogólne**

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planu - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) funkcji terenu - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia;

- 2
- 5) funkcji uzupełniającej (dopuszczalnej) - należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, ponadto jako funkcje uzupełniające należy rozumieć drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne do realizacji funkcji ustalonych planem;
 - 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie podstawowe oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować zabudowę; nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, itp.;
 - 8) dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° ;
 - 9) dach stromy – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 12° do 45° ;
 - 10) wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajęty przez obiekty budowlane, z wyłączeniem obiektów liniowych, do powierzchni działki lub terenu, wyrażony w procentach;
 - 11) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 12) działalności usługowej - należy przez to rozumieć zarobkową działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, do usług zalicza się czynności polegające na oddziaływaniu na ludzi, przedmioty i obiekty, są to:
 - a) usługi rzemiosła, np. szycie odzieży na miarę,
 - b) czynności o charakterze remontowym, naprawczym, konserwacyjnym,
 - c) czynności w zakresie transportu i łączności, np. usługi spedycyjne i przeładunkowe,
 - d) czynności zaspokajające inne potrzeby człowieka, takie jak fryzjerskie czy fotograficzne;
 - 13) produkcji - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą towarzyszącą usługom rzemiosła.

§ 5. 1. Przedmiotem niniejszej uchwały jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Rzepinie Nr XLV/39/10 z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie oraz z uchwały Nr III/15/10 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany

uchwały Nr XLV/39/10 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 28 maja 2010 r.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 1,20 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w południowo-zachodniej części miasta Rzepin, przy ul. Słubickiej. Obejmuje działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 258, 260/1, 260/9, 260/10.

3. Przedmiotowy obszar leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 – Dolina kopalna Wielkopolska.

§ 7. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt. 1.

Dział II Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 5) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolami **ZI**.

2. Ustala się, że funkcjami podstawowymi są:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/MN** - zabudowa usługowa;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P** - zabudowa usługowa;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **ZI** - zieleni izolacyjna.

3. Ustala się, że powierzchnia zabudowy związanej z funkcjami uzupełniającymi, tj:
- 1) działalność usługowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 3) produkcja, składy i magazyny na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P**;
- nie może przekraczać **45%** powierzchni terenu zainwestowanego.

§ 9. Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do wysokości zabudowy, nie mogą odbiegać więcej niż o **5%** wartości określonych w planie.

§ 11. Dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, garażowych lub gospodarczych w granicach działek, za wyjątkiem granic z terenami komunikacyjnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 13. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczanie do bezzasadnego niszczenia lub uszkodzania oraz niekorzystnego przekształcania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu.

2. Warunek powyższy nie dotyczy koniecznych zmian, które wystąpią w czasie budowy.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami prawa.

§ 15. Zakazuje się prowadzenia prac innych niż ustalone w planie, które trwale

5

i niekorzystnie naruszają, panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne.

§ 16. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na obszarze objętym planu, działalnością, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisach prawa, w tym wykraczać poza granice nieruchomości, na której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** i **U/MN** ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach prawa.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW** ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonych w przepisach prawa.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć ten przedmiot oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 19. 1. Na terenach leżących w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej (ul. Słubickiej, leżącej poza granicami planu), zakazuje się ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej.

2. Zakazuje się ustawiania wolnostojących reklam wielkoformatowych, o powierzchni powyżej 12,0 m².

§ 20. Ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych (kamień, cegła, klinkier, drewno, metal), przy czym zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów. Maksymalna wysokość ogrodzenia frontowego: 1,50 m.

§ 21. Ustala się obowiązek realizacji zieleni, w tym nasadzeń alejowych drzew wzdłuż granic obszaru objętego planem, sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi, zgodnie z § 29.

§22. Dla wszystkich obiektów budowlanych realizowanych na obszarze objętym planem

nakazuje się wykorzystanie materiałów o wysokich walorach architektonicznych.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 23. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolami **MN/U**, ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto:

- 1) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, pod warunkiem zachowania następujących warunków:
 - a) wysokość budynków: do II kondygnacji lub do **9,00 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - b) dach – zachować istniejące parametry kąta nachylenia dachu;
- 2) dla budynków usługowych, garażowych lub gospodarczych ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia budynków: **60,0 m²**, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy, określonej w ust.3,
 - b) wysokość budynków: I kondygnacja lub do **6,00 m** licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
 - c) dach – płaski lub nawiązujący do zabudowy mieszkalnej;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: **do 35%**;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: **30%**.

§ 24. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto:

- 1) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, pod warunkiem zachowania parametrów kąta nachylenia dachu oraz wysokości budynku;
- 2) ustala się zachowanie obecnego wskaźnik intensywności zabudowy;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną: **20%**.

§ 25. 1. Na terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/MN**, utrzymuje się istniejącą zabudowę, a nowa zabudowa może być tylko i wyłącznie związana z funkcją usługową.

2. Dla rozbudowy lub nowych budynków usługowych ustala się zachowanie parametrów zgodnie z § 26 ust. 2.

§ 26. 1. Na terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych,

składów i magazynów, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/P**, utrzymuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, pod warunkiem zachowania ustaleń ust. 2.

2. Dla rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków lub budowy nowych budynków ustala się następujące parametry:

- 1) wysokość zabudowy do **9,00 m**, licząc od poziomu terenu do kalenicy lub od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 2) ustala się realizację obiektów o wysokich walorach architektonicznych, wykonanych w technologiach zapewniających zachowanie, w ich wnętrzu, warunków wymaganych przepisami prawa, w szczególności w zakresie wymagań klimatycznych, oświetlenia i akustycznych oraz zapewniających ograniczenie niekorzystnych wpływów na zewnątrz obiektów;
- 3) dla rozbudowy ustala się utrzymanie istniejącej geometrii dachu, przy czym dopuszcza się jej zmianę i realizację dachu płaskiego lub stromego;
- 4) dla nowej zabudowy: dach płaski lub stromy, przy czym:
 - a) dla dachów stromych - pokrycia z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, np. blach,
 - b) dla dachów płaskich - dowolny rodzaj pokrycia,
 - c) plan dopuszcza realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: **do 40%**;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna: **min. 20%** powierzchni działki.

§ 27. Dla budowli i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) miejsce lokalizacji oraz sposób realizacji musi gwarantować możliwie najlepsze wkomponowanie się w krajobraz otoczenia, przyjmując np. formę wieży zegarowej, drzewa, kominu;
- 2) urządzenia telekomunikacyjne muszą być zamaskowane;
- 3) zakaz stosowania wież lub masztów:
 - a) kratowych: stalowych lub aluminiowych,
 - b) rurowych: stalowych, aluminiowych, żelbetowych, strunobetonowych.

§ 28. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od 5,00 m do 5,50 m od granicy działek z ul. Słubicką, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Z zachowaniem § 21, dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku symbolem **ZI** ustala się:

- 1) realizację nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej zimozielonej, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nasadzenia realizować w taki sposób, aby uzyskać jak najlepszy efekt izolacyjności akustycznej.

§ 30. 1. W granicach działek należy przewidzieć następujące ilości miejsc postojowych:

- 1) min. 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) min. 1 miejsce na 2 mieszkania w zabudowie wielorodzinnej;
- 3) min. 1 miejsca postojowe na **50 m²** powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi lub produkcję, magazyny i składy.

2. Ustala się, że konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi, a usytuowanie stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 31. 1. Na obszarze planu ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem.

2. Ustala się, że dachy budynków będą posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

Nie ustala się.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 32. Z zastrzeżeniem § 35, zakazuje się podziału terenu **MN/U**.

§ 33. Z zastrzeżeniem § 35, na terenach **U/MN** oraz **U/P** i **U/P** wraz z terenem **ZP** dopuszcza się podział na działki budowlane, jednak powstałe po podziale nieruchomości:

- 1) nie mogą być mniejsze niż 1000 m;
- 2) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami prawa;
- 3) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;

- 4) winny zachować gabaryty umożliwiające zlokalizowanie na nich zabudowy z zachowaniem określonej niniejszą uchwałą intensywności zabudowy i wymaganej liczby miejsc parkingowych.

§ 34. Dopuszcza się podział terenu **MW**, który związany będzie z wyodrębnieniem własności lokalowej.

§ 35. Dopuszcza się wydzielenie działek pod: urządzenia infrastruktury technicznej, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikał z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9

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

§ 36. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych.

§ 37. Należy zachować istniejący drzewostan.

§ 38. 1. Do czasu usunięcia, skablowania lub przeniesienia istniejącej linii energetycznej ustala się obowiązek zachowania, przewidzianych w przepisach prawa, odległości od istniejących urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się usunięcie, skablowanie lub przeniesienie istniejącej linii elektroenergetycznych, po wcześniejszym uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 39. Wszystkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m npt podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 40. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z ulicy Słubickiej, na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 41. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami. Plan dopuszcza realizację nowych sieci i przyłączy w granicach obszaru objętego planem, przy zachowaniu przepisów prawa.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 10
- 1) ścieki bytowe:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się tymczasowo do czasu realizacji sieci, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - 2) wody i opadowe i roztopowe:
 - a) z powierzchni utwardzonych, z zastrzeżeniem lit. b i c, ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód deszczowych z powierzchni dachów, w ramach działki lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła się skutków, o których mowa w §§ 15 i 16,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnej kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w odpowiednie urządzenia, przewidziane przepisami prawa, (np. separatory błota i tłuszczu);
 - 3) ścieki przemysłowe:
 - a) należy podczyszczać przez indywidualny system oczyszczania, do odpowiednich parametrów określonych w przepisach prawa, a docelowo do sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie zamkniętych obiegów wodnych, zgodnie z przepisami prawa;
 - 4) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 5) energia elektryczna: z systemu sieci niskiego napięcia - ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na obszarze planu, na warunkach zarządcy tego systemu; dopuszcza się korzystanie z urządzeń leżących poza granicami planu;
 - 6) ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji (np. gaz, olej opałowy itp.); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
 - 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się

Dział III Przepisy końcowe

§ 42. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 43. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Robert Łukaszewicz
Robert Łukaszewicz

Uzasadnienie
do Uchwały Nr VIII/64/2011
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 11 maja 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 maja 2010 r. na sesji Rady Miejskiej w Rzepinie uchwały Nr XLV/39/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie. Celem uchwały z dnia 28 maja 2010 r. było przystąpienie do planu miejscowego, który określi szczegółowe zasady zagospodarowania, a w tym warunki dostosowujące parametry inwestycji do warunków lokalnych. Cel ten miał duże znaczenie zwłaszcza w świetle wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla stacji bazowej telefonii komórkowej, na terenie działki nr 260/10.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zwanej dalej „upzp”, oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), zwanej dalej uuiś, Burmistrz Rzepina przeprowadził procedurę sporządzania planu miejscowego.

1. Stosownie do art. 17 pkt 1 upzp oraz art. 39 w związku z art. 46 pkt. 1 uuiś, w „Gazecie Wyborczej” w dniu 12 czerwca 2010 r. ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na urzędowej stronie internetowej. W wyznaczonym, w ww. dokumentach terminie, nie został złożony żaden wniosek w przedmiotowej sprawie.
2. Pismami z dnia 7 czerwca 2010 r. o przystąpieniu do sporządzania planu, zawiadomione zostały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Odpowiedziały następujące instytucje i organy:

- Polskie Sieci Elektroenergetycznych – Zachód S.A., wpłynęło w dn. 18.06.2010 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, wpłynęło w dn. 22.06.2010 r.
- Wojewódzki Sztab Wojskowy, wpłynęło w dn. 25.06.2010 r.
- Enea Operator Oddział Dystrybucji Gorzów Wlkp., wpłynęło w dn. 24.06.2010 r.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, wpłynęło w dn. 02.07.2010 r.
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, wpłynęło w dn. 30.06.2010r.
- PGNiG Oddział w Zielonej Górze, wpłynęło w dn. 30.06.2010r.
- Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków, wpłynęło w dn. 01.07.2010 r.
- Dyrektor Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego, wpłynęło w dn. 05.07.2010r.

W tym samym dniu wystąpiono również do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

3. W związku wejściem w życie zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 23 lipca 2010 r. wystosowano dodatkowe zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej.
4. W trakcie opracowywania projektu planu miejscowego, w dniu 8 października 2010 r. obecni właściciele jednej z działek objętych planem, o nr ewid. 913/4 wystąpili o wydanie decyzji w sprawie zatwierdzania podziału wspomnianej działki. Równocześnie zgłosili swoją koncepcję na zagospodarowanie dzielonego terenu: proponując m.in. lokalizację obiektu handlowego oraz poszerzenie sąsiadujących od strony południowej, terenów mieszkaniowych. Jednak takie przeznaczenie jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin. Ponieważ stosunkowo nieduża ilość obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w mieście i gminie Rzepin oraz położenie obszaru objętego planem, w tym otoczenie terenów mieszkaniowych, czyni ten obszar predysponowanym do takiego zagospodarowania, stąd by nie przesądzać możliwości zagospodarowania przedmiotowego terenu, podjęto uchwałę Nr III/15/10 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/39/10 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie. W uchwale z dnia 29 grudnia 2010 r. zmniejszono tylko zakres przestrzenny obszaru objętego planem, a pozostałe ustalenia uchwały z dnia 28 maja 2010 r. zachowały ważność.
5. W związku z powyższym, opracowano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, dla obszaru określonego w uchwale z dnia 29 grudnia 2010 r., a następnie wszczęto etap opiniowania, na podstawie art. 17 pkt. 5 i art. 54 uuiś. Opinie uzyskano od:
 - Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wpłynęła w dniu 3 lutego 2011 r.
 - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, która wpłynęła w dn. 17 lutego 2011 r.
 - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach, która wpłynęła w dn. 22 lutego 2011 r.
 - Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, która wpłynęła w dn. 11 lutego 2011 r.
6. Kolejny etap, uzgadniania projektu planu miejscowego - na podstawie art. 17 pkt. 6 upzp został wszczęty zawiadomieniem z dnia 22 lutego 2011 r. Do urzędu wpłynęło 15 odpowiedzi, od

- PGNiG Oddziału w Zielonej Górze, wpłynęło w dn. 28.02.2011r.
- Enea Operator Oddział w Gorzowie Wlkp., wpłynęło w dn. 03.03.2011 r.
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, wpłynęło w dn. 18.01.2010 r.
- Dyrektora Wydziału Infrastruktury Lub.Urz.Woj., wpłynęło w dn. 02.03.2011 r.
- Nadodrzańskiego Oddziału Straży Granicznej, wpłynęło w dn. 07.03.2011 r.
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie, wpłynęło w dn. 07.03.2011 r.
- Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddziału w Poznaniu, wpłynęło w dn. 10.03.2011 r.
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, wpłynęło w dn. 09.03.2011 r.
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych, wpłynęło w dn. 10.03.2011 r.
- Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wpłynęło w dn. 10.03.2011 r.
- Dyrektora Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Lub.Urz.Woj., wpłynęło w dn. 17.03.2011 r.
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, wpłynęło w dn. 17.02.2011 r.
- Zarządu Województwa Lubuskiego, wpłynęło w dn. 21.03.2011 r.
- Zarządu Powiatu w Słubicach, wpłynęło w dn. 25.03.2011r.

7. Po wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, projekt planu skierowano do wyłożenia do publicznego wglądu, w terminie od 24 marca do 14 kwietnia 2011 r., dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 8 kwietnia br., uwagi przyjmowano do 28 kwietnia 2011 r. O wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminach, oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy ogłoszono w „Gazecie Wyborczej” w dniu 15 marca br., a na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na urzędowej stronie internetowej zostało wywieszone obwieszczenie.

W trakcie tego etapu, w dniu 25 marca br. z projektem planu zapoznał się Pan A. Baranowski, który na życzenie został poinformowany również telefonicznie o dyskusji publicznej.

W dyskusji publicznej wyznaczonej na dzień 8 kwietnia br. nikt nie wziął udziału. W terminie przyjmowania uwag, tj. do 28 kwietnia 2011 r., również nie wpłynęła żadna uwaga.

Ponieważ projekt zmiany planu obejmował grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako tereny mieszkaniowe (B) lub inne tereny zabudowane (Bi), w związku z tym nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia dla gruntów rolnych lub leśnych, stosownie do art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

Projekt planu opracowano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w tym:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz.U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 z późn. zm.);
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109, poz. 719);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.);
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430).

W tym miejscu należy wyjaśnić czym kierowano się, zapisując w uchwale planu o jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzepin. Otóż studium jest dokumentem, który zgodnie z art. 9 ust. 1 upzp określa politykę przestrzenną gminy. Studium wyznacza główne kierunki zagospodarowania przestrzennego, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach Studium Gminy Rzepin, jakich jak:

„W obrębie gminy wyodrębnia się trzy obszary funkcjonalne:

A - obszar miejski (miasto Rzepin w jego granicach administracyjnych)

B - obszar wiejski (obszar gminy Rzepin wyłączeniem miasta i terenów zalesionych)

C - obszar zwartych kompleksów leśnych .

W stosunku do obszaru miejskiego i wiejskiego kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalone zostały poprzez:

– wyznaczenie stref polityki przestrzennej

– określenie głównych kierunków działań w obrębie tych stref

– wskazanie jakie formy użytkowania powinny przeważać w strefach”.

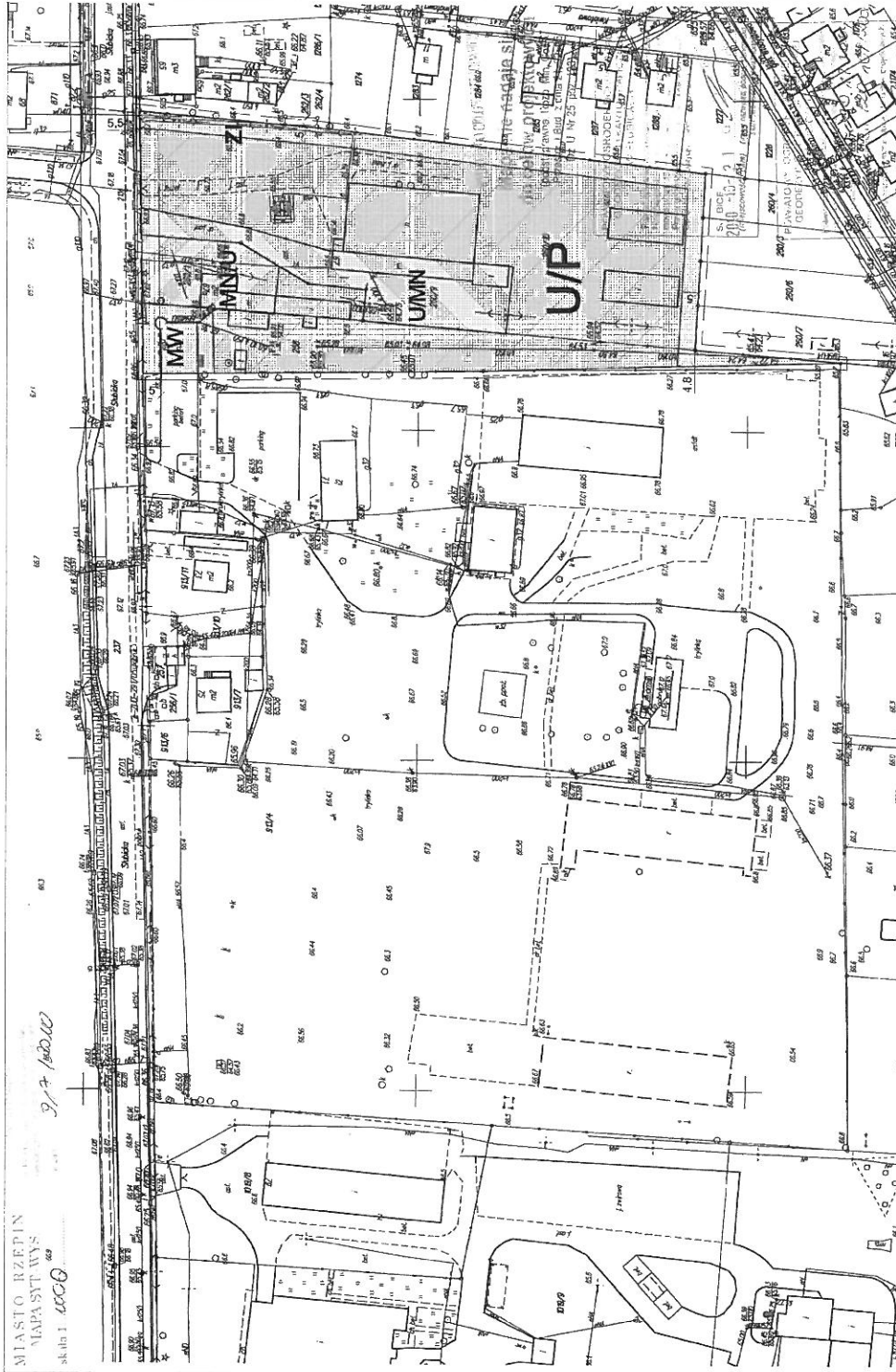
Na podstawie takiego zapisu wywieść można, że obok głównych, podstawowych funkcji, określonych w studium, na danym terenie mogą wystąpić również funkcje uzupełniające, zwłaszcza wtedy gdy ich charakter jest zgodny z kierunkami określającymi strefę.

Przedmiotowy obszar objęty planem, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin, leży w „*strefie mieszkaniowo-usługowej (zachodniej) - (...) o ukształtowanym układzie przestrzennym, w obrębie której przewidziane są działania w zakresie uzupełniania oraz porządkowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej*”. Główny kierunek (funkcja) przewidziany w studium: teren rzemiosła i drobnej wytwórczości. Stąd w niniejszej sprawie, głównym kierunkiem jest funkcja usługowa, w tym na znacznym obszarze z towarzyszącą produkcją, przy czym zarówno funkcja usługowa, jak i produkcja zostały w planie zdefiniowane. Kierując się położeniem w strefie mieszkaniowo-usługowej, pozostałe funkcje - głównie mieszkaniowe, istniejące na terenie planu, zachowano, a w części ustalono jako przeznaczenie uzupełniające. Podkreślić należy, że w planie zachowuje się istniejące obiekty mieszkaniowe i jednoznacznie zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych. Warto dodać, że wiek budynków istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, datowany jest na początek XX w., stąd planem zachowuje się ją.

Stosując nazewnictwo określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587), dla określenia funkcji „drobnej wytwórczości” należało zastosować oznaczenie "P". Przy czym w projekcie planu, sformułowano definicję produkcji, tak by nawiązywała do określenia "drobna wytwórczość", wymienionego w studium, ale tam nie sprecyzowanego.

Wobec wyczerpania procedury, przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie, został skierowany przez Burmistrza Rzepina do przedstawienia Radzie Miejskiej.

Inspektor ds.
budownictwa i gospodarki przestrzennej
mgr Elżbieta Wiśniewska



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SŁUBICKIEJ W RZEPINIE SKALA 1:1000

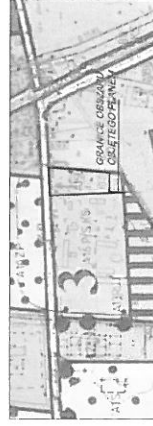
0 10 20 30 40 50 m

ZŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VIII/64/2011
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE Z DNIA 11 MAJA 2011R.,
OPUBL. DZ. URZ. WOJ. LUB. NR, POZ.

OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZĘKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UMN - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ
- U/P - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW
PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- Z - TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZEPIN



STREFA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA (ZACHODNIA) - O UKSZTAŁTOWANYM UKŁADZIE
PRZESTRZENNYM, W OBRĘBIE KTÓREJ PRZEWIDZIANE SĄ DZIAŁANIA W ZAKRESIE
UZPEŁNIANIA ORAZ PORZĄDKOWANIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
GŁÓWNY KIERUNEK (FUNKCJA) PRZEWIDZIANA W STUDIUM: TEREN PRZEMIOSA I DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI

WYKONAWCA: EWA MENDEL, CZŁONEK ZOJU NR Z-452

PRACOWNIA URBANISTYCZNA EWA MENDEL
61-454 POZNAŃ, UL. JAWOROWA 62/9



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Robert Łukasiewicz
Robert Łukasiewicz

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VIII/64/2011
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 11 maja 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Rzepinie, rozstrzyga co następuje:

Na podstawie art. 17 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Burmistrz Rzepina, w ogłoszeniu, jakie ukazało się w dniu 15 marca 2011 r. w „Gazecie Wyborczej” wyznaczył miejsce i termin składania uwag do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie.

W ustawowym terminie wyznaczonym w ww. ogłoszeniu tj. do dnia 28 kwietnia 2011 r, nie wniesiono żadnej uwagi.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Rzepinie postanawia odstąpić od podejmowania merytorycznego rozstrzygnięcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Robert Łukaszewicz
Robert Łukaszewicz

.....
(podpis Przewodniczącego Rady Miejskiej w Rzepinie)

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VIII/64/2011
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 11 maja 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Rzepinie, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity z 2010 r., Dz. U. Nr 80 poz. 526 z późn. zm.);
 - ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
 - ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2006 r., Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
 - prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego;
- oraz ustalenia zmiany planu, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, przy czym podjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których wykonanie obciążało by budżet gminny.

2. Ponieważ plan nie obejmuje i nie wyznacza terenów publicznych, realizacja zamierzeń inwestycyjnych, przewidzianych na obszarze objętym planem, nie obciąża budżetu gminy Rzepin.

§ 2. 1. Wykonanie stacji transformatorowej lub przyłączy energetycznego, wodociągowego kanalizacyjnego leży w gestii dysponenta sieci bądź inwestora, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

§ 3. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie z istniejących zjazdów.

2. Realizacja nowych, indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
[Podpis]
(podpis Przewodniczącego Rady Miejskiej)
Robert Łukaszewicz